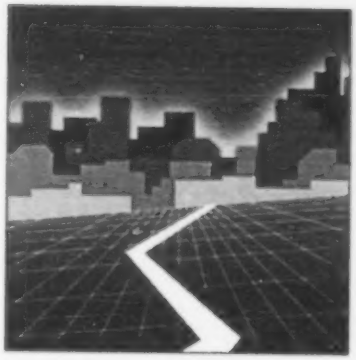
Composante du produit nº 89-613-MWF2004005 au catalogue de Statistique Canada
ISSN: 1710-2952
ISBN: 0-662-78555-X

Document analytique

Tendances et conditions dans les régions métropolitaines de recensement

Évolution des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement au Canada, 1991-2001



par John Engeland, Roger Lewis, Steven Ehrlich, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Janet Che, Statistique Canada

Division de l'analyse des entreprises et du marché du travail
24e étage, Immeuble R.-H.-Coats, Ottawa K1A 0T6

Téléphone: 1 800 263-1136

Toutes les opinions émises par les auteurs de ce document ne reflètent pas nécessairement celles de Statistique Canada.

Statistique Canada Statistics Canada

SCHL CMHC

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Toute demande de renseignements au sujet du présent produit ou au sujet de statistiques ou de services connexes doit être adressée à : ligne info-médias, Division des communications, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, K1A 0T6 (téléphone : (613) 951-4636).

Pour obtenir des renseignements sur l'ensemble des données de Statistique Canada qui sont disponibles, veuillez composer l'un des numéros sans frais suivants. Vous pouvez également communiquer avec nous par courriel ou visiter notre site Web.

Service national de renseignements	**1 800 263-1136**
Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants	**1 800 363-7629**
Renseignements concernant le Programme des bibliothèques de dépôt	**1 800 700-1033**
Télécopieur pour le Progamme des bibliothèques de dépôt	**1 800 889-9734**
Renseignements par courriel	**infostats@statcan.ca**
Site Web	**www.statcan.ca**

Renseignements pour accéder au produit

Le produit 89-613-MWF au catalogue est disponible gratuitement. Pour obtenir un exemplaire, il suffit de visiter notre site Web à www.statcan.ca et de choisir la rubrique Nos produits et services.

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois, et ce, dans la langue officielle de leur choix. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle qui doivent être observées par les employés lorsqu'ils offrent des services à la clientèle. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1 800 263-1136.

Tendances et conditions dans les régions métropolitaines de recensement

Cette série de rapports fournit les informations générales sur les tendances et conditions à propos d'une variété de sujet dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Les sujets abordés comprennent la démographie, le logement, l'immigration, les autochtones, le faible revenu, les conditions économiques, la santé, le lieu de travail et le mode de déplacement journalier ainsi que la culture.

L'objectif visé est de produire des mesures statistiques de la situation et des tendances qui prévalent dans nos grandes villes et dans les quartiers qui les composent. Ces mesures seront disponibles pour la planification urbaine et les évaluations stratégiques des éléments nécessaires à la création d'une ville en santé.

Statistique Canada a mené ce projet en collaboration avec le Secrétariat des villes du Bureau du Conseil privé et avec l'appui financier de 14 autres ministères.

Ce projet a été mené sous la direction de Doug Norris et Garnett Picot à Statistique Canada.

Statistique Canada
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Tendances et conditions dans les régions métropolitaines de recensement

Évolution des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement au Canada, 1991-2001

par John Engeland, Roger Lewis, Steven Ehrlich,
Société canadienne d'hypothèques et de logement et
Janet Che, Statistique Canada

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2005

Tous droits réservés. Il est interdit de reproduire ou de transmettre le contenu de la présente publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, enregistrement sur support magnétique, reproduction électronique, mécanique, photographique, ou autre, ou de l'emmagasiner dans un système de recouvrement, sans l'autorisation écrite préalable des Services de concession des droits de licence, Division du marketing, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, Canada, K1A 0T6.

Janvier 2005

Ce produit est une composante du produit HTML 89-613-MWF
Périodicité : occasionnel

ISSN 1710-2952
ISBN 0-662-78555-X

Ottawa

This publication is also available in English (Catalogue No. 89-613-MWE2004005).

Toutes les opinions émises par les auteurs de ce document ne reflètent pas nécessairement celles de Statistique Canada.

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population, les entreprises, les administrations canadiennes et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques précises et actuelles.

Table des matières

Sommaire 5

Chapitre 1 – Introduction 8

Chapitre 2 – Tendances de la population et du marché de l'habitation, 1990-2003 10

Chapitre 3 – Évolution des conditions de logement dans les RMR, 1991-2001 39

Chapitre 4 – Besoins impérieux de logement dans les RMR, 1991-2001 47

Chapitre 5 – Ménages fortement exposés aux besoins de logement 55

Chapitre 6 – Répartition des besoins de logement dans les RMR 72

Chapitre 7 – Conclusion 92

Bibliographie 93

105-06483/

Note: Veuillez noter que dans ce document, l'« annexe » signifie un ensemble de tableaux qui accompagne ce document. Ces tableaux peuvent être téléchargés sous forme de fichiers compatibles avec les chiffriers. Pour de plus amples renseignements, veuillez vous rendre au site Internet de Statistique Canada (www.statcan.ca). Vous pourrez y consulter la version HTML de ce produit et procéder au téléchargement des fichiers.

Sommaire

Le logement est un pilier de la qualité de vie, permettant à ses occupants de pleinement participer à la vie sociale. Pour prospérer et s'épanouir, les villes ont besoin d'un bon parc de logements. Dans le présent rapport et un document d'accompagnement contenant des tableaux complémentaires, nous brossons le tableau statistique des tendances de l'habitation et des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) au Canada. C'est la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui a entrepris avec Statistique Canada de produire ce rapport pour le Secrétariat des villes du Bureau du Conseil privé. Nous y abordons les points suivants :

Tendances de la population et du marché de l'habitation, 1990-2003

- Dans la seconde moitié des années 1990, les taux de croissance démographique et les composantes de cette croissance ont amplement varié selon les RMR. Les RMR où la croissance a été relativement forte et qui se trouvent pour la plupart en Ontario et en Alberta ont fait des gains démographiques par la migration.
- Dans les années 1990, la croissance des ménages a été concentrée dans les agglomérations urbaines de la Colombie-Britannique, de l'Ontario et de l'Alberta; elle a diminué en Colombie-Britannique dans la seconde moitié de cette décennie et s'est accélérée en Alberta.
- Dans les années 1990, le nombre de couples ayant des enfants a décru en proportion de tous les ménages dans chaque RMR et les proportions de ménages d'une personne et de ménages monoparentaux se sont généralement élevées.
- Dans la seconde moitié des années 1990, le nombre de logements neufs par habitant a été élevé dans les régions métropolitaines de recensement présentant de hauts taux de croissance des ménages. Il s'agissait principalement de RMR de l'Alberta et du sud de l'Ontario.
- Après s'être relâché dans la première moitié de la décennie 1990, le rythme de la construction résidentielle s'est avivé dans la plupart des RMR dans la seconde moitié grâce à l'amélioration des conditions économiques.
- Le taux de propriété de l'habitation s'est accru dans presque toutes les RMR tout au long de la période 1991-2001. Divers facteurs, dont une élévation accélérée des revenus et des taux hypothécaires faibles et en décroissance, ont amené de plus fortes hausses de ce taux de 1996 à 2001 que dans la première moitié de la décennie.
- Comme la demande de logements a augmenté dans la seconde moitié de la décennie, l'offre s'est resserrée dans la plupart des régions métropolitaines de recensement; les taux d'inoccupation du parc locatif ont décru, les rapports ventes-inscriptions se sont accrus et le parc de logements neufs a rétréci.
- En situation d'augmentation de la demande et de resserrement du marché, les prix d'acquisition et de location d'habitations (prix et loyers) ont monté plus vite de 1996 à 2003 que dans la première moitié des années 1990.

- L'élévation des revenus s'est accélérée dans la seconde moitié des années 1990 au gré du renforcement de l'économie. Contrairement à ce qui s'était passé dans la première moitié, le revenu des ménages a augmenté plus rapidement que les frais de logement.
- À cause de l'élévation accélérée des revenus dans la seconde moitié de la décennie et de taux hypothécaires en décroissance, les ménages ont dépensé proportionnellement moins de leur revenu avant impôt au chapitre de l'habitation en 2001 qu'en 1996.

Évolution des conditions de logement dans les RMR, 19912001

- Les logements de qualité et de taille insuffisantes (logements exigeant des réparations majeures et logements surpeuplés) sont rares dans les deux cas.
- Le logement inabordable est bien plus répandu que le logement de qualité ou de taille insuffisante.
- Presque 70 % des ménages des RMR occupaient un logement acceptable, c'est-à-dire un logement en bon état, d'une taille appropriée et d'un prix abordable.
- Dans les RMR, les conditions de logement se sont améliorées de 1996 à 2001 après s'être détériorées dans la première moitié de la décennie.

Besoin impérieux de logement dans les RMR, 19912001

- L'amélioration des conditions de logement de 1996 à 2001 n'a pas entièrement compensé la détérioration qui avait eu lieu de 1991 à 1996, ce qui devait laisser un ménage des RMR sur six avec un besoin impérieux de logement en 2001.
- Les niveaux de besoin impérieux de logement en 2001 et leur évolution de 1991 à 2001 variaient nettement selon les RMR.
- Le grand obstacle auquel se heurtent les ménages ayant un besoin de logement en général et les ménages locataires en particulier est celui de l'obtention d'un logement à prix abordable.
- Les ménages locataires s'exposent bien plus aux besoins impérieux de logement que les ménages propriétaires.

Ménages fortement exposés aux besoins de logement

- Les ménages autochtones et les ménages locataires parmi eux présentent de hauts taux de besoin de logement.
- La fréquence des besoins de logement est grande dans deux groupes de ménages locataires non autochtones, à savoir les ménages monoparentaux et les ménages d'une personne.
- Dans ces deux groupes, ce sont les personnes âgées et les femmes qui risquent fort d'éprouver un besoin impérieux de logement.
- Les besoins impérieux de logement sont très fréquents parmi les ménages d'immigrants récents, plus particulièrement parmi les ménages locataires.

Répartition des besoins de logement dans les RMR

- Les secteurs de recensement aux besoins les plus grands présentent une concentration disproportionnée de besoins de logement : en 2001, le nombre de ménages ayant de tels besoins dans ces secteurs était double du nombre que l'on aurait obtenu en répartissant également les besoins entre les quartiers aux besoins les plus grands et les autres[1].
- Bien que se trouvant fréquemment près du centre des RMR, les quartiers aux besoins les plus grands offrent une diversité de tendances de répartition spatiale et aucune de ces tendances ne domine.
- Les quartiers aux besoins les plus grands diffèrent des autres par divers aspects démographiques, économiques et physiques.
- La concentration spatiale des ménages autochtones et des ménages d'immigrants récents ayant un besoin de logement est supérieure à la concentration générale des ménages au besoin impérieux de logement.

1. Dans ce rapport, nous définissons les secteurs de recensement aux besoins les plus grands comme la tranche de 10 % des secteurs de recensement de chaque RMR où les besoins impérieux de logement sont les plus fréquents.

Chapitre 1

Introduction

Le logement joue un rôle de premier plan dans la vie des Canadiens. Il tient une place de choix dans la qualité de vie d'une collectivité. Il se trouve à la base même de l'accession à l'emploi, de l'éducation des enfants et de la fréquentation des voisins et des membres de la collectivité. L'habitation bien entretenue et adaptée aux besoins des occupants contribue à l'état général de santé, de bien-être et d'interaction sociale. S'il est abordable, le logement laisse aux ménages des moyens financiers suffisants pour une pleine participation à la vie collective. Pour prospérer, s'épanouir et répondre à une diversité de besoins, les villes ont besoin d'un parc d'habitations en bon état et diversifié par sa taille, sa nature et le prix de ses logements.

Dans le présent rapport, nous examinons l'évolution des conditions de logement et ses moteurs depuis 1990 dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) au Canada. Dans ce contexte, nous entendons par conditions de logement un train de mesures bien précises qui récapitulent les circonstances de vie des ménages. Ce sont des mesures qui nous indiquent si les logements sont en bon état (qualité convenable), assez spacieux pour leurs occupants (taille convenable) et d'un prix abordable (abordabilité). Dans ce cadre de définition, on parle d'acceptabilité si le logement satisfait aux trois critères de la qualité, de la taille et de l'abordabilité[2].

Le degré d'acceptabilité du logement au Canada est largement fonction du caractère suffisant du revenu dont disposent les Canadiens pour acquitter le prix d'un logement acceptable. Comme les forces du marché influent sur les revenus et les prix des logements, nous décrirons d'abord sommairement les tendances de la population et du marché de l'habitation. Nous nous attacherons aux facteurs de la demande de logements, de l'évolution des prix et des loyers de l'habitation et de l'augmentation des revenus dans les régions métropolitaines dans la décennie 1990. Nous conclurons ce chapitre par un examen de l'évolution des revenus des ménages et des frais de logement dans les RMR de 1991 à 2001.

Dans les chapitres qui suivent, nous verrons à quel point les ménages des RMR étaient bien logés dans la même période. Notre examen des conditions de logement commencera par une analyse des proportions de ménages des RMR occupant des logements répondant au triple critère d'acceptabilité que constituent la qualité, la taille et l'abordabilité. Nous nous intéresserons ensuite aux ménages incapables d'obtenir un logement acceptable, c'est-à-dire à ceux dont on juge qu'ils ont un besoin impérieux de logement.

Dans tout le corps du document, nous viserons avant tout à dégager les grandes tendances des RMR et à décrire la diversité des expériences à l'échelle de ces régions. À la dernière section, il s'agira non plus de comparer les RMR et de cerner les différences, mais plutôt de constater la variation des conditions de logement dans les diverses RMR. Nous regarderons la répartition des besoins impérieux de logement en 2001 à l'intérieur des RMR, ainsi que les caractéristiques des quartiers où ces besoins étaient les plus fréquents.

2. Au chapitre 3, l'encadré 3.1 décrit les mesures adoptées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour ce qui est de la qualité convenable, de la taille convenable, de l'abordabilité et de l'acceptabilité de l'habitation.

Notre rapport contient une mine de renseignements individuels sur les RMR, mais sans livrer à chaque chapitre des observations sur les tendances et les éléments d'évolution propres à chacune de ces régions. Il nous a fallu omettre des détails pour que le document reste lisible. Nous avons réuni les annexes en un document d'accompagnement avec 37 tableaux qui évoquent les caractéristiques des ménages, le marché de l'habitation et les conditions de logement dans chacune des 27 RMR du pays. Ces tableaux présentent des données que les auteurs jugent devoir intéresser les chercheurs, les décideurs et les urbanistes s'occupant de logement.

Chapitre 2

Tendances de la population et du marché de l'habitation, 1990-2003[3]

Le principal facteur d'extension du parc de logements est la croissance numérique des ménages privés. Cette croissance est en grande partie liée au taux d'accroissement démographique. À l'échelle des RMR, la variation de la croissance démographique tient dans une large mesure à la capacité ou à l'incapacité de chacune des agglomérations à attirer des migrants d'autres régions du pays ou de l'étranger. La performance économique relative des RMR, notamment en matière de création d'emplois, joue un grand rôle dans cette migration. Plus généralement, l'emploi crée un revenu et l'augmentation du revenu par rapport à l'évolution des frais de logement influe sur la capacité des personnes et des familles à former des ménages indépendants et à acquitter le prix de l'habitation.

Dans ce chapitre, nous décrivons la croissance de la population et des ménages dans les RMR et l'évolution de la composition de cette croissance. Nous regardons aussi les liens entre l'évolution démographique et économique et l'activité sur le marché de l'habitation et voyons comment ces éléments ont influé sur les revenus et les frais de logement des ménages dans la décennie 1990. Nous présentons les points suivants :

- Dans la seconde moitié des années 1990, les taux de croissance démographique et les composantes de cette croissance ont amplement varié selon les RMR. Les RMR où la croissance a été relativement forte et qui se trouvent pour la plupart en Ontario et en Alberta ont fait des gains démographiques par la migration.
- Dans les années 1990, la croissance des ménages a été concentrée dans les agglomérations urbaines de la Colombie-Britannique, de l'Ontario et de l'Alberta; elle a diminué en Colombie-Britannique dans la seconde moitié de cette décennie et s'est accélérée en Alberta.
- Dans les années 1990, le nombre de couples ayant des enfants a décru en proportion de tous les ménages dans chaque RMR et les proportions de ménages d'une personne et de ménages monoparentaux se sont généralement élevées.
- Dans la seconde moitié des années 1990, le nombre de logements neufs par habitant a été élevé dans les régions métropolitaines de recensement présentant de hauts taux de croissance des ménages. Il s'agissait principalement de RMR de l'Alberta et du sud de l'Ontario.
- Après s'être relâché dans la première moitié de la décennie 1990, le rythme de la construction résidentielle s'est avivé dans la plupart des RMR dans la seconde moitié grâce à l'amélioration des conditions économiques.
- Le taux de propriété de l'habitation s'est accru dans presque toutes les RMR tout au long de la période 1991-2001. Divers facteurs, dont une croissance accélérée des revenus et des taux hypothécaires faibles et en décroissance, ont amené de plus fortes hausses de ce taux de 1996 à 2001 que dans la première moitié de la décennie.

3. Le gros de l'analyse au chapitre 2 porte sur la période 1990-2003. Si l'examen repose sur des données du Recensement du Canada, l'analyse se limite à la période 1991-2001. Il faut ajouter que les limites qu'accusent les données nous ont empêchés de décrire l'évolution démographique des RMR avant 1996 (voir plus loin). Pour faciliter l'analyse de la croissance de la population et des ménages, nous avons adapté les données au découpage en RMR de 2001.

- Comme la demande de logements a augmenté dans la seconde moitié des années 1990, l'offre s'est resserrée dans la plupart des régions métropolitaines de recensement; les taux d'inoccupation du parc locatif ont décru, les rapports ventes-inscriptions se sont accrus et le parc de logements neufs a rétréci.
- En situation d'augmentation de la demande et de resserrement du marché, les prix d'acquisition et de location d'habitations (prix et loyers) ont monté plus vite de 1996 à 2003 que dans la première moitié des années 1990.
- L'augmentation des revenus s'est accélérée dans la seconde moitié au gré du renforcement de l'économie. Contrairement à ce qui s'était passé dans la première moitié, le revenu des ménages a augmenté plus rapidement que les frais de logement.
- À cause de la croissance accélérée des revenus dans la seconde moitié de la décennie et de taux hypothécaires en décroissance, les ménages ont affecté proportionnellement moins de leur revenu avant impôt au chapitre de l'habitation en 2001 qu'en 1996.

2.1 Dans la seconde moitié des années 1990, les taux de croissance démographique et les composantes de cette croissance ont amplement varié selon les RMR[4]. Les RMR où la croissance a été relativement forte et qui se trouvent pour la plupart en Ontario et en Alberta ont fait des gains démographiques par la migration.

De 1996 à 2003, la population des RMR s'est accrue plus rapidement que la population du pays (10,2 % contre 6,8 %)[5]. La population de Calgary a augmenté de 20,6 %; c'est le plus haut taux de progression à l'échelle des RMR. Avec cette ville, Toronto, Oshawa, Kitchener et Edmonton ont formé le peloton de tête des cinq RMR les plus en croissance. À l'exception de la RMR de Vancouver, les RMR où la croissance était supérieure à la moyenne se trouvaient soit en Ontario soit en Alberta (voir la figure 2.1)[6].

Les facteurs de croissance démographique des RMR sont l'accroissement naturel (différence entre les naissances et les décès) et la migration internationale, interprovinciale et intraprovinciale. Toutes les RMR ayant présenté un taux de croissance supérieur à la moyenne de 1996 à 2003 ont fait plus de gains démographiques par la migration que par l'accroissement naturel. Dans la plupart de ces RMR où la croissance démographique a été rapide, les apports migratoires ont été liés à une croissance relativement vive de l'emploi et à une décroissance des taux de chômage (voir la sous-section 2.4 et la figure 2.6)[7].

Malgré cette convergence, les sources de croissance ont été des plus diverses (voir le tableau 2.1 et la figure 2.2). La migration interprovinciale a le plus contribué à la croissance à Calgary, RMR qui a aussi fait des gains par la migration internationale et intraprovinciale. À l'instar de Calgary, Edmonton et de nombreuses RMR de l'Ontario ont tiré parti de la migration intraprovinciale, interprovinciale et internationale[8].

4. Nous disposions d'estimations démographiques annuelles pour les RMR jusqu'en 2003, mais non pour les années antérieures à 1996. En mars 2004, Statistique Canada a révisé ces estimations en se reportant aux données du Recensement de 2001. Les nouvelles estimations en fonction du découpage en RMR de 2001 sont tirées des chiffres de dénombrement du Recensement de 2001 après correction de sous-dénombrement net.
5. Dans les estimations démographiques de l'ensemble des RMR, nous excluons Abbotsford et Kingston, car nous ne disposions pas d'estimations pour ces deux RMR de 1996 à 2000.
6. En Colombie-Britannique, le taux de croissance démographique a considérablement fléchi dans les années 1990 en grande partie à cause d'un recul de la migration interprovinciale. Comme Vancouver regroupe plus de la moitié de la population de cette province, on peut en déduire que le taux de croissance a aussi diminué dans cette RMR de 1990 à 2003.
7. Le taux de chômage est un meilleur indicateur du resserrement du marché du travail que la création d'emplois, mais cette dernière est un des facteurs à la base de la construction résidentielle, d'où l'accent que nous mettons sur cet indicateur dans le présent rapport.
8. En d'autres termes, les facteurs de la migration internationale, interprovinciale et intraprovinciale nette ont tous été positifs dans ces agglomérations.

En revanche, Toronto et Vancouver ont subi une perte démographique par la migration interprovinciale, mais cette perte a été plus que compensée par une importante migration internationale[9]. De 1996 à 2003, ces deux RMR ont accueilli les immigrants au Canada dans des proportions respectives de 43,9 % et 16,4 % (voir le tableau 2.2). Dans ces villes, la migration internationale est à l'origine de plus de 85 % de la croissance démographique. C'est ainsi que l'immigration tient une place croissante dans la population de Toronto (43,7 %) et de Vancouver (37,5 %) en 2001[10].

Bien qu'appréciable, la migration internationale nette a été modeste à Montréal par rapport à celle de Toronto et a eu pour contrepoids partiel la migration interprovinciale. Les migrants interprovinciaux en question sont en partie des immigrants qui ont quitté Montréal dans les années qui ont suivi leur établissement dans cette ville[11]. C'est là une des six premières RMR canadiennes à avoir présenté un taux de croissance démographique inférieur à la moyenne de 1996 à 2003.

Si la migration a principalement été à l'origine de la croissance relativement rapide de la population d'un certain nombre de RMR, elle a aussi été à la base de la croissance lente observée dans d'autres. La population de six RMR, à savoir le Grand Sudbury, Chicoutimi–Jonquière, Thunder Bay, Regina, Saint John et Trois-Rivières, a décru de 1996 à 2003. Dans toutes ces RMR, il y a eu une sortie migratoire au profit des autres régions du pays. Dans toutes sauf celle de Regina, les facteurs de la migration interprovinciale et intraprovinciale nette ont tous deux été négatifs.

2.2 La croissance des ménages a été concentrée dans les agglomérations urbaines de la Colombie-Britannique, de l'Ontario et de l'Alberta; elle a diminué en Colombie-Britannique dans la seconde moitié de cette décennie et s'est accélérée en Alberta.

La croissance des ménages et la construction de logements sont des phénomènes étroitement liés. La première traduit dans une large mesure la croissance et la structure par âge de la population. Au cours des trois dernières décennies, la croissance des ménages s'est faite plus lente au pays à cause du vieillissement de la génération du boom des naissances et du ralentissement de la croissance démographique. Dans les années 1970 où cette génération s'est mise à former des ménages en grand nombre, le taux de croissance des ménages a été bien supérieur à celui des années 1990 (voir la figure 2.3). Le nombre de ménages a crû plus vite que la population, conséquence d'une incessante décroissance de la taille moyenne des ménages[12].

Dans les années 1990, le nombre de ménages s'est accru à un rythme soutenu dans les RMR, s'élevant de 8,0 % de 1991 à 1996 ainsi que de 1996 à 2001 (voir le tableau 2.3)[13]. Les taux de progression ont amplement varié. Les agglomérations où la croissance a été la plus rapide se trouvaient en Colombie-Britannique, en Alberta et dans le sud de l'Ontario—régions aux taux de croissance démographique relativement élevés—les cinq premières en importance ont été Abbotsford, Calgary, Oshawa, Vancouver et Kitchener.

9. La somme des facteurs de migration interprovinciale et intraprovinciale nette a été négative dans ces deux RMR.
10. Comme la population issue de l'immigration croît plus rapidement au Canada que la population dans l'ensemble, la proportion d'immigrants s'accroît dans la population d'un grand nombre de RMR, mais la progression n'est généralement pas aussi rapide qu'à Toronto et à Vancouver.
11. De 1980 à 1995, l'Ontario et la Colombie-Britannique ont été les seules provinces à faire un gain démographique par la migration secondaire d'immigrants. C'est au Québec que la perte a été la plus importante en valeur absolue. Voir Citoyenneté et Immigration Canada, *Les déplacements interprovinciaux des immigrants*, Collection profils tirés de la BDIM, janvier 2000 (Ottawa : Citoyenneté et Immigration Canada, 2000), p. 7.
12. On trouvera plus de détails sur la taille des ménages à la sous-section 2.3 et à la figure 2.5.
13. Les erreurs de dénombrement peuvent influer sur les taux de croissance calculés à partir des données de recensement. Des études de dénombrement encore inédites pour le Recensement du Canada de 2001 indiquent que le taux de sous-dénombrement (la population des réserves indiennes étant exclue) s'est établi à 2,99 % en 2001 comparativement à 2,45 % en 1996. Comme nous ne disposons pas d'estimations de sous-dénombrement des ménages pour 2001, il était impossible de préciser l'incidence de cette hausse du taux de sous-dénombrement sur les chiffres de dénombrement des ménages. Il paraît cependant probable que les données de recensement se trouvent à sous-évaluer la croissance des ménages dans la période 1996-2001 par rapport à la période 1991-1996.

De 1996 à 2001, les taux de croissance des ménages se sont nettement accrus à Calgary et à Edmonton par rapport à la première moitié de la décennie 1990. Cette accélération a coïncidé avec une amélioration du marché du travail qui a attiré les migrants dans ces deux villes (comme nous l'avons indiqué à la sous-section 2.1). Calgary a dominé à l'échelle des RMR pour la croissance des ménages au cours de cette période (voir la figure 2.4). À Toronto, à Ottawa–Hull et à Halifax, les taux de progression ont aussi été supérieurs à la moyenne et croissants dans la seconde moitié de la décennie. À la différence de ces RMR, celles de la Colombie-Britannique ont assisté à une double décroissance des ménages et de la population[14]. Dans la première moitié de la décennie, cette province avait la population la plus en progression et constituait la destination de prédilection de la migration interprovinciale, mais celle-ci a commencé à prendre des valeurs négatives en 1998 et en présentait encore en 2003.

Dans la seconde moitié de la décennie, les RMR où la formation de ménages a été la plus lente ont subi des pertes migratoires et leur population a été peu en croissance, voire en décroissance (voir la sous-section 2.1). Les taux de progression démographique ont été les plus bas pour les RMR du nord de l'Ontario, qui étaient suivies des RMR des provinces de l'Atlantique, des Prairies et du Québec.

2.3 Le nombre de couples ayant des enfants a décru en proportion de tous les ménages dans chaque RMR et les proportions de ménages d'une personne et de ménages monoparentaux se sont généralement élevées.

Ces dernières décennies au Canada, le nombre de ménages formés de couples avec enfants s'est accru plus lentement que celui de tout autre type de ménages, ce qui comprend les ménages d'une personne, les ménages monoparentaux et les couples sans enfants. La catégorie des ménages d'une personne a été le plus en croissance, ayant plus que triplé ses effectifs de 1971 à 2001. Le vieillissement démographique a joué un rôle dans l'évolution en hausse du nombre de couples sans enfants et de personnes seules par décès du conjoint et émancipation des enfants de couples vieillissants. Il y a aussi eu des facteurs sociaux comme les taux de fécondité faibles et décroissants et la multiplication des unions de fait. C'est ainsi que la taille moyenne des ménages canadiens a constamment décru (voir la figure 2.5).

De 1991 à 2001, le nombre de ménages d'une personne a augmenté de 28,8 % dans les RMR; les taux correspondants sont de 24,7 %, 14,3 % et 7,1 % seulement pour les ménages monoparentaux, les couples sans enfants et les couples avec enfants (voir le tableau 2.4)[15]. Les personnes seules ont formé une proportion croissante de l'ensemble des ménages et les couples avec enfants, une proportion décroissante dans toutes les RMR dans la décennie 1990[16]. Si la croissance des ménages monoparentaux s'est considérablement relâchée dans la seconde moitié des années 1990, la proportion de ces ménages s'est élevée dans la plupart des RMR tout au long de la décennie.

14. Bien que les dernières estimations démographiques des RMR de Statistique Canada ne portent pas sur les années antérieures à 1996 ainsi que nous l'avons indiqué, les estimations du passé montrent une baisse appréciable de la croissance démographique à Vancouver et à Victoria dans la seconde moitié des années 1990 par rapport à la première moitié.
15. Pour faciliter l'analyse de l'évolution de la composition des ménages, nous avons extrait les données du Recensement de 2001 à l'aide de définitions des familles antérieures à 2001.
16. On trouvera des données sur la composition des ménages dans certaines RMR aux tableaux en annexe A1.2 à A1.6.

2.4 Dans la seconde moitié des années 1990, le nombre de logements neufs par habitant a été élevé dans les régions métropolitaines de recensement présentant de hauts taux de croissance des ménages. Il s'agissait principalement de RMR de l'Alberta et du sud de l'Ontario.

La croissance des ménages est étroitement liée à la construction de logements. Le parc de logements doit s'étendre au fil des ans pour accueillir des ménages en nombre croissant[17]. Si les logements atteignent un certain niveau de rareté, les personnes et les familles qui espèrent former un ménage pourront s'aviser que rien n'est disponible qui convienne à leur budget ou à leurs besoins. À cause de différences de taux de croissance des ménages, le nombre de logements neufs varie grandement de marché en marché, même dans le cas de villes d'une même taille.

En 2001, les mises en chantier d'habitations par habitant ont été les plus nombreuses dans les villes présentant de hauts taux de croissance des ménages dans la seconde moitié des années 1990 (voir le tableau 2.6). Ces marchés de dynamisme de la construction résidentielle neuve se trouvaient en majeure partie en Alberta et dans le sud de l'Ontario. C'est dans la RMR de Calgary que, dans cette période, le taux de croissance des ménages a été le plus élevé par habitant, et c'est également là que, à l'échelle des RMR, les mises en chantier se sont le plus multipliées. Edmonton, Vancouver, Halifax et un certain nombre de RMR ontariennes, dont Toronto et Ottawa, se sont aussi caractérisées par des taux relativement hauts par habitant de construction résidentielle neuve et de croissance des ménages. À Vancouver, cette construction a considérablement reculé depuis la première moitié de la décennie 1990, décroissance qui a coïncidé avec une baisse appréciable du taux de croissance des ménages.

Dans ces régions urbaines, la construction a généralement profité d'apports migratoires et de taux relativement élevés de création d'emplois[18]. Dans un grand nombre de ces régions, notamment en Alberta et dans le sud de l'Ontario, les taux de progression de l'emploi ont été supérieurs à la moyenne nationale, facteur qui intervient dans la capacité qu'ont les villes en question d'attirer des migrants interprovinciaux et internationaux (voir la figure 2.6). De 1996 à 2001, Calgary a présenté le plus haut taux non seulement de croissance des ménages et de mise en chantier d'habitations par habitant, mais aussi de croissance de l'emploi à l'échelle des RMR. La situation a été différente à Vancouver où des taux d'immigration élevés ont aidé à compenser l'effet d'amortissement sur la formation de ménages et la demande de logements d'une création modérée d'emplois et d'une sortie migratoire au profit des autres régions du pays.

Sur la plupart des marchés urbains des provinces de l'Atlantique, du Québec, du nord de l'Ontario, du Manitoba et de la Saskatchewan, les taux de croissance des ménages et de mise en chantier d'habitations par habitant ont relativement été faibles de 1996 à 2001 si on les compare à ceux des autres régions du pays. Les taux de construction résidentielle par habitant ont été les plus bas dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay, les deux RMR aux taux les plus modestes de formation de ménages et de création d'emplois.

2.5 Le rythme de la construction résidentielle s'est avivé dans la plupart des RMR dans la seconde moitié de la décennie grâce à l'amélioration des conditions économiques.

En 2003, le nombre de mises en chantier d'habitations a augmenté de 7 % au Canada pour s'établir à 218 426; c'était son plus haut niveau depuis 1988 (voir la figure 2.7). Précisons que les RMR rendent compte d'une proportion croissante de ces mises en chantier depuis le milieu des années 1990; le nombre

17. S'il n'y a pas croissance des ménages, les logements neufs se limitent aux résidences secondaires et aux logements qui comblent les pertes du parc d'habitations par la démolition, l'incendie, la transformation non résidentielle ou d'autres facteurs.
18. On trouvera à la sous-section 2.1 un examen des composantes de l'évolution démographique.

de logements mis en chantier s'est élevé depuis le milieu de la décennie dans la plupart des RMR. Il a plus que doublé dans un grand nombre de régions. Les hausses ont généralement été plus importantes dans le sud de l'Ontario et en Alberta que dans les autres régions du pays. La construction résidentielle a aussi nettement progressé à Montréal et à Québec. Dans une poignée de RMR, plus particulièrement dans le nord de l'Ontario et en Colombie-Britannique, les mises en chantier d'habitations le cédaient en 2003—malgré de récentes augmentations—à la moyenne de la première moitié des années 1990.

Divers facteurs ont été à l'origine de la montée de la demande de logements dans la seconde moitié, entre autres la création d'emplois, l'augmentation des revenus et la faiblesse des taux hypothécaires. Après une succession d'années creuses dans la première moitié, l'emploi a crû rapidement; il devait faire une courte pause en 2001 avant de se redresser[19]. D'un sommet de plus de 11,0 % dans la première moitié des années 1990, le taux de chômage est tombé au Canada à 6,9 % en 2000 et est resté sous les 8,0 % tout au long de 2003. Comme nous l'avons indiqué à la section précédente, les RMR où la croissance de l'emploi a été supérieure à la moyenne étaient concentrées en Alberta et dans le sud de l'Ontario[20]. Le revenu disponible s'est élevé à mesure que croissait l'emploi. Dans l'ensemble du pays, le revenu réel disponible a suivi l'emploi dans sa progression avec une accélération de 1997 à 2000 et des taux plus bas mais toujours positifs par la suite (voir la figure 2.9 et la définition correspondante du revenu). La demande a également été stimulée par les taux hypothécaires, qui ont nettement évolué en baisse de 1990 à 2003 (voir la figure 2.10).

2.6 Le taux de propriété de l'habitation s'est accru dans presque toutes les RMR tout au long de la période 1991-2001. Divers facteurs, dont une augmentation accélérée des revenus et des taux hypothécaires faibles et en décroissance, ont amené de plus fortes hausses de ce taux de 1996 à 2001 que dans la première moitié de la décennie.

Encadré 2.1 : Taux de propriété

Le **taux de propriété** est simplement le quotient du nombre de ménages propriétaires et du nombre total de ménages. Le Recensement du Canada caractérise l'occupation d'un ménage comme en propriété, en location ou en bande (dans une réserve ou un établissement indien).

Le **taux de propriété par âge** est le pourcentage que représentent les ménages propriétaires dans l'ensemble des ménages dont le principal soutien appartient à une tranche d'âge déterminée. Le **principal soutien du ménage** est le premier membre de ce ménage désigné comme responsable de ses paiements importants (loyer ou paiement hypothécaire, par exemple).

Le taux de propriété de l'habitation au Canada a monté de 62,6 % en 1991 à 63,6 % en 1996 et à 65,8 % en 2001[21]. Dans la seconde moitié de la décennie 1990, la croissance des ménages propriétaires s'est accélérée, alors que le nombre de ménages locataires progressait à peine[22]. C'est ainsi que le taux national de propriété a présenté de 1996 à 2001 le gain le plus imposant pour toute période intercensitaire de cinq ans depuis 1971.

19. À en juger par les variations de l'emploi en moyenne mensuelle, l'emploi a crû presque autant en 2003 qu'en 2002. Si on se reporte cependant aux variations de décembre à décembre, il a crû bien plus lentement en 2003.
20. Le classement des RMR selon la croissance de l'emploi ne varie pas grandement si on prend la période 1996-2003 au lieu de la période 1996-2001 comme à la section précédente. Dans la première de ces périodes, Oshawa déloge Calgary pour le plus haut taux de croissance de l'emploi en moyenne mensuelle dans l'année. Le tableau A1.10 en annexe présente le taux annuel de progression de l'emploi par RMR de 1990 à 2003.
21. Le taux de propriété de l'habitation se calcule simplement comme le quotient du nombre de ménages propriétaires et du nombre total de ménages.
22. Dans cette période, le nombre de ménages propriétaires s'est élevé en moyenne annuelle de 146 500 et le nombre de ménages locataires, de 400 seulement.

Dans l'ensemble de la décennie 1990, le taux s'est élevé dans toutes les RMR sauf dans celle d'Abbotsford. Il a le plus augmenté à Calgary, faisant un bond de 60,6 % à 70,6 %. On a aussi relevé une hausse considérable à Edmonton.

De 1996 à 2001, il s'est accru plus rapidement que dans la période 1991-1996 dans la plupart des RMR[23]. Dans la seconde moitié des années 1990, Toronto et Calgary ont présenté les plus fortes hausses de taux. La progression des taux de propriété de 1996 à 2001 a été supérieure à la moyenne dans la plupart des RMR ontariennes.

En 2001, Oshawa a eu le taux le plus élevé (75,6 %) à l'échelle des RMR. Les taux ont aussi dépassé les 70,0 % à St. Catharines–Niagara, Thunder Bay, Windsor, Abbotsford et Calgary. Ils ont été inférieurs à la moyenne au Québec en général et à Montréal en particulier où, malgré des décennies d'augmentation, la moitié à peine des ménages étaient propriétaires de leur logement en 2001.

Les probabilités d'accession à la propriété augmentent avec l'âge, mais la montée générale des taux de propriété n'est pas entièrement attribuable au vieillissement de la population. Même si on retranche l'effet de l'âge, des augmentations de taux se remarquent toujours dans la majorité des RMR, notamment dans la seconde moitié de la décennie (voir le tableau 2.7). Au cours de cette période, les taux de propriété se sont généralement plus accrus, après déduction de l'effet de vieillissement, dans le sud de l'Ontario, en Saskatchewan et en Alberta qu'ailleurs au Canada. En revanche, le vieillissement rend compte de la presque totalité des gains d'accession à la propriété en Colombie-Britannique dans la seconde moitié des années 1990.

La montée des taux de propriété n'est qu'en partie à mettre au compte d'une population vieillissante. D'autres facteurs ont joué, plus particulièrement dans la seconde moitié de la décennie où les conditions économiques se sont améliorées et où les taux nationaux se sont élevés dans toutes les tranches d'âge. La faiblesse des taux hypothécaires, la vigueur de la croissance de l'emploi et l'augmentation de revenu disponible ont mis la propriété de l'habitation à la portée d'un nombre croissant de ménages. Bien qu'en hausse dans la seconde moitié des années 1990, les taux hypothécaires n'en étaient pas moins inférieurs en 2001 à ceux de 1996 et bien inférieurs à ceux du début de la décennie (voir la figure 2.10). La décroissance des taux a aidé à compenser l'effet d'alourdissement des charges hypothécaires dans un contexte de hausses relativement fortes des prix de l'habitation dans la seconde moitié de la décennie (voir la sous-section 2.8). Les ménages désireux d'acheter une maison ont en outre profité de l'accélération de la croissance de l'emploi et du revenu dans cette période (voir les sous-sections 2.5 et 2.9)[24]. Le resserrement du marché locatif a aussi favorisé l'accession à la propriété (voir la sous-section 2.7). Dans la seconde moitié des années 1990, les locataires ont eu de plus en plus de difficulté à trouver des logements inoccupés. Bien des gens ont alors décidé de rester au foyer familial : la proportion de jeunes adultes (de 20 à 29 ans) demeurant avec leurs parents a augmenté tout au long de la décennie, passant de 33 % en 1991 à 39 % en 1996 et à 41 % en 2001[25].

23. Par contre, les taux ont plus augmenté à Edmonton, à Calgary, à Ottawa–Hull et dans une poignée d'autres RMR dans la première moitié de la décennie 1990 que dans la seconde.
24. Les taux hypothécaires ont décru pendant le plus clair de la décennie 1990, mais le grand bond des taux de propriété a eu lieu plus tard dans les années 1990 en une période de croissance soutenue de l'emploi et du revenu.
25. Statistique Canada, *Profil des familles et des ménages canadiens : La diversification se poursuit*, publication nº 96F0030XIF2001003 au catalogue (Ottawa : Statistique Canada, 2002), p. 8.

2.7 Comme la demande de logements a augmenté dans la seconde moitié des années 1990, l'offre s'est resserrée dans la plupart des régions métropolitaines de recensement[26]. Les taux d'inoccupation du parc locatif ont décru, les rapports ventes-inscriptions se sont accrus et le parc de logements neufs a rétréci.

Après avoir un peu diminué dans la première moitié des années 1990, le taux d'inoccupation du parc locatif a nettement évolué en baisse dans toutes les RMR de 1996 à 2001; il est en effet tombé de 4,3 % à 1,1 % avant de réévoluer en hausse les deux années suivantes (voir la figure 2.11)[27]. En 2003, Québec a présenté le taux d'inoccupation le plus bas à l'échelle des RMR avec une valeur de 0,5 %, cette ville étant suivie de Montréal avec une valeur de 1,0 %. Avant de progresser ces dernières années, les taux d'inoccupation ont été moins élevés sur la plupart des marchés locatifs du sud de l'Ontario et des Prairies que dans les parcs locatifs des autres régions.

Sur le marché de la revente, le rapport ventes-inscriptions a plus que doublé de 1990 à 2002 à l'échelle des RMR avant d'accuser une légère baisse en 2003[28]. Le gros de la progression a eu lieu après 1995. Sur le marché de l'habitation neuve, le parc de logements achevés mais inoccupés à l'échelle des RMR a fondu des deux tiers de 1990 à 2002; cette diminution a été observée en majeure partie dans la première moitié de cette période. Bien qu'ayant augmenté en 2003, ce parc est toujours de bien moins de la moitié de son niveau de 1990. Si le parc de logements neufs a généralement diminué, c'est sans doute à cause d'une augmentation de la demande et de la tendance qu'ont les constructeurs depuis les premières années de la décennie 1990 à ne mettre de logements en chantier qu'après la vente préalable d'une grande partie des logements prévus.

2.8 En situation d'augmentation de la demande et de resserrement du marché, les prix d'acquisition et de location d'habitations (prix et loyers) ont monté plus vite de 1996 à 2003 que dans la première moitié des années 1990[29].

De 1996 à 2003, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher s'est élevé à l'échelle des RMR de 2,6 % en moyenne annuelle et avant correction de l'inflation; il avait monté de 1,1 % de 1992 à 1996 (voir la figure 2.12)[30]. À Edmonton, il s'est accru de 39,4 % de 1996 à 2003 (4,9 % par an). Calgary a presque égalé Edmonton sur ce plan avec une augmentation de 35,1 % (4,4 % par an). Les RMR où les loyers ont été le plus majorés se situaient en Alberta et dans le sud de l'Ontario. En 2003, les prix du logement locatif étaient normalement plus élevés dans le sud de l'Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique que dans les autres régions du pays. De toutes les RMR, c'est celle de Toronto qui présentait le loyer moyen le plus haut pour un appartement de deux chambres à coucher; cette ville était suivie de

26. On trouvera aux tableaux A1.12 à A1.14 en annexe des données propres aux RMR sur les taux d'inoccupation, les rapports ventes-inscriptions et les parcs de logements neufs.
27. Les taux d'inoccupation cités viennent de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. Ils visent les immeubles d'appartements d'initiative privée comptant trois logements et plus. Pour la période antérieure à 2002, Kingston et Abbotsford sont exclues des calculs de taux moyen d'inoccupation des régions métropolitaines de recensement.
28. Le rapport ventes-inscriptions est le quotient des ventes et des nouvelles inscriptions en service inter-agences. C'est une mesure de la pénurie de logements à vendre au regard de la demande. Les prix tendent à monter plus vite si ce rapport est haut que s'il est bas. S.I.A.® est une marque déposée de l'Association canadienne de l'immeuble.
29. Si on remplace 1996-2003 par 1996-2001, la conclusion générale ne change pas. Dans cette sous-section, les loyers et les prix de l'habitation ne sont pas corrigés de l'inflation. Dans cet examen, nous cherchons uniquement à démontrer que prix et loyers ont monté plus vite dans la seconde moitié de la décennie que dans la première. Une correction de l'inflation n'influerait pas sur les conclusions qui se dégagent des sous-sections 2.9 et 2.10, où nous nous attachons aux taux relatifs de croissance des revenus et des frais de logement des ménages et à l'évolution qui s'ensuit de la proportion du revenu des ménages qui va à l'habitation.
30. Il s'agit des loyers pratiqués dans les immeubles d'appartements d'initiative privée qui comptent trois logements et plus. À l'origine, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL portait sur les immeubles d'appartements de six logements et plus. On devait intégrer par la suite à cet univers les immeubles de trois à cinq logements. Nous ne disposons pas de données sur cet univers étendu pour toutes les RMR en 1990 et 1991 et, par conséquent, notre traitement des loyers porte sur la période ayant débuté en 1992.

Vancouver (voir le tableau A1.15 en annexe). En comparaison, les loyers ont été bas dans toutes les RMR québécoises au cours de la dernière décennie.

Sur le marché de la revente, les prix ont monté bien plus vite de 1996 à 2003 que de 1990 à 1996. À l'échelle des RMR et avant correction de l'inflation, le prix moyen s'est élevé à un rythme annuel de 4,8 % contre 0,6 % dans la période précédente (voir la figure 2.13)[31]. La plus forte hausse de prix dans la dernière période a été relevée à Calgary, soit un gain de 56,8 % (7,7 % par an). Le taux d'augmentation de prix était bas comparativement à Thunder Bay, au Grand Sudbury et à Vancouver, jusqu'un certain niveau. En 2003, le prix moyen a été le plus haut à Vancouver, ville que suivaient Toronto et Victoria (voir le tableau A1.16 en annexe). Il était bien inférieur à la moyenne dans les provinces de l'Atlantique, au Québec, au Manitoba et en Saskatchewan.

Après avoir reculé de 1,5 % de 1990 à 1996 en moyenne annuelle et avant correction de l'inflation, l'indice d'ensemble des prix des logements neufs a marqué une avance de 2,3 % de 1996 à 2003 (voir la figure 2.14)[32]. On a constaté les hausses les plus imposantes à Calgary (39,7 % ou 4,9 % par an) et à Ottawa–Hull (39,2 % ou 4,8 % par an). L'indice a régressé à Saint John / Moncton / Fredericton, Sudbury / Thunder Bay, Vancouver et Victoria[33].

2.9 Le revenu des ménages a augmenté plus rapidement que les frais de logement dans la seconde moitié des années 1990[34].

Dans la première moitié des années 1990, les frais de logement ont devancé le revenu des ménages dans leur croissance. De 1991 à 1996, les coûts moyens d'habitation avant correction de l'inflation se sont alourdis de 9,8 % dans les RMR canadiennes (voir le tableau 2.8). La hausse du revenu des ménages avant impôt n'a été que de 5,5 % de 1990 à 1995[35]. Pour les ménages locataires, l'écart de croissance entre les frais de logement et les revenus a été considérablement supérieur, puisque les premiers se sont accrus de 9,4 % et les seconds, de 0,2 % seulement. Les ménages propriétaires s'en sont mieux tirés que les ménages locataires, mais il subsistait un écart de croissance entre revenus (5,6 %) et coûts d'habitation (9,0 %).

Dans la seconde moitié des années 1990, l'augmentation des revenus s'est accélérée au gré du renforcement de la performance économique et de la création d'emplois. Jointe à la décroissance des taux hypothécaires, la progression du revenu des ménages a plus que suffi à neutraliser l'effet d'une augmentation

31. Nous ne corrigeons pas les données sur les prix moyens de revente en service inter-agences en fonction des changements de qualité de l'habitation (variations de la composition du parc de logements écoulés (types de logements), etc.). S.I.A.® est une marque de commerce déposée de l'Association canadienne de l'immeuble.
32. À la différence des données sur les prix moyens de la revente en service inter-agences, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) tient compte des variations de qualité; il vise à mesurer l'évolution des prix des logements neufs aux mêmes caractéristiques dans deux périodes consécutives. L'IPLN canadien est une moyenne pondérée d'indices des régions métropolitaines. Il livrerait en réalité une moyenne approximative à l'échelle des RMR, mais il n'est pas calculé pour toutes les grandes agglomérations du pays et comprend des données relatives à des agglomérations de moindre taille (Moncton et Fredericton).
33. Seule la ville de Vancouver se trouve à la figure 2.14. On trouvera au tableau A1.17 en annexe des données annuelles sur les variations de l'Indice des prix des logements neufs à Saint John / Moncton / Fredericton, à Sudbury / Thunder Bay, à Victoria et dans d'autres RMR. Statistique Canada établit des valeurs indiciaires collectives pour Saint John / Moncton / Fredericton et Sudbury / Thunder Bay.
34. Toutes les données sur les coûts et les revenus à la sous-section 2.9 ne sont pas corrigées de l'inflation. Une correction de l'inflation n'influerait pas sur les conclusions au sujet des taux relatifs de croissance des revenus et des frais de logement des ménages. Dans les données de recensement servant à l'analyse de ces deux éléments, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
35. Les dates de référence ne sont pas les mêmes pour les données sur les revenus et les frais de logement qui sont recueillies dans le cadre du Recensement du Canada. Les données de revenu visent l'année civile précédant le recensement et les données de frais de logement, l'année de recensement même. Les données des recensements de 1991 et 1996 décrivent les frais de logement en 1991 et 1996 et les revenus des ménages en 1990 et 1995. Nous calculons directement les rapports frais de logement-revenu à partir de ces données, c'est-à-dire en comparant les frais de logement de l'année visée au revenu des ménages de l'année précédente.

Encadré 2.2 : Coûts de logement

À la différence des données sur les prix et les loyers de l'habitation, les **données sur les frais de logement** portent sur ce que dépensent effectivement les ménages chaque mois au chapitre de l'habitation. Les données sur les prix de l'habitation décrivent les prix d'achat pratiqués, et non pas les dépenses mensuelles moyennes des ménages propriétaires en logement. De même, les données sur les loyers indiquent le prix de location d'un type particulier d'appartements (logement de deux chambres à coucher dans un immeuble de trois logements et plus, par exemple), et non pas les dépenses mensuelles moyennes en logement de tous les locataires (on trouvera à la sous-section 2.9.1 des données sur les types de logements locatifs non visés par les données types sur les loyers).

- Dans le cas des **ménages locataires**, les frais de logement comprennent le loyer et les paiements d'électricité, de combustible, d'eau et autres services municipaux.
- Dans le cas des **ménages propriétaires**, les frais de logement comprennent les paiements hypothécaires (capital et intérêts), l'impôt foncier, les frais de copropriété et les paiements d'électricité, de combustible, d'eau et autres services municipaux.
  - Les paiements hypothécaires tiennent compte tant du taux d'intérêt hypothécaire que du montant emprunté. Le montant emprunté correspond en partie au prix d'achat à l'origine.

plus rapide des prix d'acquisition et de location de l'habitation (voir la section précédente). On pouvait constater une nette supériorité de croissance du revenu des ménages par rapport aux frais de logement.

De 1995 à 2000, le revenu des ménages avant impôt et avant correction de l'inflation a augmenté de 21,2 % dans les RMR. Les coûts moyens de logement se sont accrus de 10,5 % seulement de 1996 à 2001. Le gain de croissance du revenu des ménages locataires est particulièrement digne de mention : après avoir pour ainsi dire piétiné de 1990 à 1995, le revenu de ces ménages a fait un pas en avant de 18,2 % de 1995 à 2000, alors que les frais de logement s'alourdissaient dans une proportion de 9,5 % seulement. Les revenus et les frais de logement des ménages propriétaires se sont respectivement élevés de 19,6 % et 9,6 % seulement dans la même période[36].

Calgary a dominé à l'échelle des RMR pour la croissance des revenus. Celle-ci a généralement été la plus importante dans les RMR du sud de l'Ontario et de l'Alberta, qui sont les régions où il s'est créé le plus d'emplois. De 1995 à 2000, le revenu des ménages propriétaires et locataires a monté de plus de 20,0 % (dans les deux cas) dans quatre RMR, à savoir celles de Calgary, Toronto, Ottawa-Hull et Edmonton.

2.9.1 Les tendances de la progression des frais de logement divergent à certains égards des tendances des prix et des loyers de l'habitation dont nous avons déjà parlé[37].

Si les prix des logements sur le marché de l'habitation neuve et le marché de la revente ont augmenté plus rapidement dans la seconde moitié de la décennie 1990 que dans la première, les coûts moyens de logement en propriété ont crû dans les RMR à peu près au même rythme dans ces deux périodes. L'écart apparent s'explique probablement par le double fait que des taux hypothécaires décroissants aient contenu les dépenses en hypothèques et que les majorations des prix de l'habitation influent sur les frais de logement des aspirants à la propriété, et non pas sur ceux des ménages qui sont déjà propriétaires[38]. Les ménages déjà propriétaires qui ont renouvelé leur hypothèque dans la seconde moitié des années 1990 ont généralement vu leurs mensualités diminuer. Comme la proportion de propriétaires ayant contracté

36. Dans l'ensemble des ménages, le revenu moyen a monté plus vite (21,2 %) de 1995 à 2000 que dans les ménages propriétaires (19,6 %) ou locataires (18,2 %). Cela paraît aller à l'encontre de l'intuition, mais l'explication en est le grand bond qu'a fait la proportion de ménages propriétaires de 1996 à 2001.
37. Bien que l'examen des prix d'acquisition et de location d'habitations (prix et loyers) à la sous-section 2.8 ait porté sur les variations de 1996 à 2003, la conclusion fondamentale selon laquelle ces prix ont été en accélération après la première moitié de la décennie 1990 vaut aussi pour la période 1996-2001.
38. L'affirmation est généralement vraie, mais il faut noter que les variations des prix sont susceptibles d'influer sur les coûts des ménages qui sont déjà propriétaires de leur habitation par l'impôt foncier.

une dette hypothécaire s'est élevée dans les années 1990, le mouvement croissant de remboursement de la dette hypothécaire de la génération du boom des naissances qui vieillit ne semblerait pas un facteur restrictif de montée des frais de logement en propriété[39].

Dans l'ensemble, les coûts moyens de logement en propriété en 2001 sont le produit en accumulation d'une multitude de décisions prises individuellement par les ménages d'obtenir une hypothèque, de la rembourser, de la diminuer ou encore de l'augmenter pour financer des travaux de rénovation ou engager d'autres dépenses[40]. Dans la seconde moitié des années 1990, le résultat net de tous ces choix individuels, joints à la décroissance des taux hypothécaires, a été pour les propriétaires une croissance des frais de logement semblable à celle de la première moitié.

Comme les prix de l'habitation, les loyers moyens ont monté plus vite dans la seconde moitié que dans la première, mais il n'y a pas eu d'accélération comparable de la croissance des frais de logement en location. Une explication en est peut-être que les données sur les loyers visent seulement une partie du marché locatif. Les données déjà citées portent sur les appartements de deux chambres à coucher dans des immeubles locatifs d'initiative privée comptant trois logements et plus[41], à l'exclusion donc des logements ayant moins ou plus de deux chambres à coucher et des autres types de logements en location, qu'il s'agisse d'appartements de sous-sol, de maisons jumelées, de logements en copropriété, de maisons individuelles ou de maisons en rangée qui ne font pas partie d'un ensemble locatif. On pense que ce qu'on appelle le marché locatif secondaire[42] comprend plus de 40 % de tous les logements en location au pays, proportion qui pourrait s'être élevée dans les années 1990, à en juger par les données limitées dont nous disposons.

2.10 Les ménages ont dépensé proportionnellement moins de leur revenu avant impôt au chapitre de l'habitation en 2001 qu'en 1996.

Dans l'ensemble des RMR, les rapports moyens frais de logement-revenu (RFLR) de l'ensemble des ménages indépendamment des types d'occupation a monté de 22 % en 1991 à 24 % en 1996 (voir le tableau 2.9)[43]. Dans cette période, la hausse a été plus forte pour les ménages locataires (de 27 % à 30 %) que pour les ménages propriétaires (de 18 % à 19 %).

39. D'après les données de recensement, 51,5 % des ménages propriétaires non agricoles au Canada détenaient une hypothèque en 1991. Ce pourcentage devait monter à 53,2 % en 1996 et à 55,1 % en 2001.
40. La hausse de la proportion de ménages propriétaires titulaires d'une hypothèque semble indiquer qu'un certain nombre de ménages auraient accru leur endettement hypothécaire, mais la croissance du crédit hypothécaire en cours a en fait ralenti dans la période 1996-2001 par rapport à la période 1991-1996 (estimations internes de la SCHL). À noter que les données sur les frais de logement en propriété qui sont recueillies dans le cadre du recensement ne comprennent pas les lignes de crédit nanties sur la demeure familiale.
41. L'Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement porte sur les appartements de toutes tailles dans les immeubles locatifs d'appartements d'initiative privée qui comptent trois logements et plus.
42. Ce marché locatif est secondaire, en ce sens que, en grande partie, il ne fait pas partie du parc locatif permanent, se composant plutôt de logements qui, bien que se trouvant en location, pourraient être remis en propriété ou encore être en tout temps retirés du parc locatif par leurs propriétaires. En 1991, l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) de la SCHL figurait pour 59,9 % dans le dénombrement des logements locatifs au Recensement de 1991. En 2001, la proportion était un peu moindre à 58,5 %. La diminution de la proportion du parc locatif que représente l'univers ELL pourrait être plus grande que ne semblent l'indiquer ces chiffres si on considère que le taux de sous-dénombrement a augmenté au Recensement de 2001 (voir la note de bas de page à la sous-section 2.2). En d'autres termes, si le taux de dénombrement avait été le même au Recensement de 2001 que dans les recensements antérieurs, le nombre de ménages locataires constaté en 2001 se serait élevé en conséquence.
43. Comme nous l'avons noté, les dates de référence ne sont pas les mêmes pour les données respectivement recueillies sur les revenus et les frais de logement dans le cadre du Recensement du Canada. Les données de revenu visent l'année civile précédant le recensement et les données de frais de logement, l'année de recensement même. Nous calculons directement les rapports frais de logement-revenu à partir de ces données, c'est-à-dire en comparant les frais de logement de l'année visée aux revenus de l'année précédente.

L'économie prenant de la vigueur dans la seconde moitié de la décennie, les valeurs moyennes RFLR ont traduit les effets de l'accélération consécutive de la croissance des revenus et des baisses de taux hypothécaires. Comme nous l'avons noté, la diminution de ces taux a allégé les mensualités des ménages ayant renouvelé leur hypothèque et contribué à compenser les acheteurs à l'égard du renchérissement relativement net des maisons dans la seconde moitié des années 1990. De 1996 à 2001, la valeur moyenne RFLR de l'ensemble des ménages des RMR est tombée de 24 % aux 22 % de 1991. Dans le cas des ménages locataires, elle a baissé de 30 % à 28 % pour se situer un peu au-dessus des 27 % de 1991. Pour les ménages propriétaires, elle est demeurée aux 19 % de 1996 malgré une augmentation des revenus qui l'a emporté sur la montée des frais de logement[44].

Les tendances de l'évolution des revenus et des RFLR dans les années 1990 impliquent nettement que les ménages locataires ont plus subi les répercussions des variations des conditions économiques que les ménages propriétaires. À des taux négligeables de progression du revenu des premiers dans la première moitié de la décennie 1990 ont succédé des hausses appréciables dans la seconde moitié grâce à l'amélioration de l'économie. Les valeurs moyennes RFLR des ménages locataires en montrent les effets, ayant été nettement en hausse, puis ayant évolué en baisse dans la seconde moitié de la décennie. L'évolution relativement restreinte des valeurs RFLR des ménages propriétaires au cours de cette période nous indique que ceux-ci ont été en moyenne moins exposés aux effets des cycles économiques que les ménages locataires. Comme les locataires sont généralement plus jeunes que les propriétaires et ont donc moins d'expérience sur le marché du travail, on ne s'étonnera pas qu'ils soient plus sensibles à des effets de cycle économique.

Que les ménages locataires accèdent en grand nombre à la propriété pourrait constituer une explication de l'absence visible de progression des valeurs moyennes RFLR des ménages propriétaires de 1996 à 2001. L'ampleur de la montée des taux de propriété de l'habitation dans cette période (voir la sous-section 2.6) est l'indice que nombre de ménages locataires en 1996 étaient devenus propriétaires en 2001. Si ces nouveaux propriétaires affectent une proportion relativement grande de leur revenu au logement, leurs valeurs RFLR élevées pourraient contrebalancer les valeurs inférieures et décroissantes des autres propriétaires, laissant la moyenne inchangée[45]. Il est également possible qu'un certain nombre de propriétaires alourdissent leur dette hypothécaire—pour financer des travaux de rénovation, par exemple—mais comme nous l'avons dit à la sous-section précédente, l'effet net sur les frais de logement de ce surcroît d'endettement hypothécaire a eu pour contrepoids l'effet de décroissance des taux hypothécaires. Avec des taux plus bas, les ménages ont pu emprunter davantage sans accroître leurs paiements hypothécaires[46].

Malgré des baisses importantes de leurs valeurs moyennes RFLR dans la seconde moitié des années 1990, les ménages locataires affectaient au logement en 2001 une proportion bien plus considérable de leur revenu avant impôt que les ménages propriétaires. Dans la plupart des RMR, l'écart RFLR entre propriétaires et locataires était de 10 points et plus. Ce sont des différences qui tiennent largement à des différences de revenu. Dans une foule de RMR, le revenu moyen des ménages propriétaires était plus du double de celui des ménages locataires (voir le tableau A1.18 en annexe). Les propriétaires dépensaient plus au

44. L'accroissement de la proportion de ménages propriétaires de 1996 à 2001 (voir la sous-section 2.6) explique que la valeur moyenne RFLR de l'ensemble des ménages ait pu revenir à son niveau de 1991 en 2001 malgré des valeurs individuelles supérieures aux niveaux de 1991 pour les ménages propriétaires et locataires. Voir ce que dit la note 36 à ce sujet.
45. En théorie, la proportion du revenu que dépense un ménage propriétaire au poste du logement devrait décroître dans les années qui suivent l'acquisition, puisque les paiements hypothécaires sont fixes, du moins pour la durée de l'hypothèque, et que les revenus peuvent s'accroître par indexation et avancement de carrière. Le passage de la location à la propriété de l'habitation pourrait augmenter les valeurs RFLR non seulement des ménages propriétaires mais aussi des ménages locataires si les locataires qui ont choisi d'accéder à la propriété étaient relativement à l'aise par rapport aux autres locataires. Dans ce cas, les valeurs RFLR des locataires auraient sans doute été moindres si les ménages en question n'avaient pas opté pour la propriété.
46. Par rapport au revenu disponible, le service de la dette hypothécaire ne s'est pas alourdi dans les années 1990. Voir Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Le niveau d'endettement des Canadiens est-il trop élevé? », *Tendances logement*, juillet 2003, p. 6.

chapitre de l'habitation que les locataires, mais l'écart de coût de logement entre les deux groupes était de 20 % à 40 % dans la plupart des RMR; c'est bien moins que l'écart de revenu.

De 1996 à 2001, les valeurs moyennes RFLR des ménages locataires ont diminué dans la plupart des RMR. Regina et Saskatoon sont les seules RMR où les locataires aient proportionnellement plus dépensé de leur revenu avant impôt au poste du logement en 2001 qu'en 1996. En 2001, les valeurs RFLR de ces ménages étaient moins élevées dans les RMR du Québec et de l'Alberta qu'ailleurs au pays. Si les revenus des ménages locataires au Québec étaient inférieurs à la moyenne de l'ensemble des RMR, leurs frais de logement étaient relativement encore plus modestes. À Calgary et à Edmonton en revanche, les frais de logement en location avoisinaient (Edmonton) ou excédaient (Calgary) la moyenne de toutes les RMR, mais le revenu était aussi supérieur à la moyenne. Au Québec, les valeurs RFLR ont diminué dans la seconde moitié des années 1990 dans un contexte d'augmentation modérée des revenus et de hausses très restreintes des frais de logement. En Alberta, ces mêmes coûts ont beaucoup augmenté de 1991 à 1996 chez les locataires, mais le phénomène a été plus que compensé par une vigoureuse croissance du revenu.

Les valeurs RFLR des ménages propriétaires ont diminué de 1996 à 2001 à Halifax et dans la plupart des RMR du Québec et du sud de l'Ontario. La situation a été différente à l'ouest de l'Ontario et dans le nord de cette province, régions où les valeurs RFLR des propriétaires ne se sont pas améliorées, évoluant plutôt en hausse ou demeurant à leurs niveaux de 1996. La proportion du revenu avant impôt affectée au logement par les ménages propriétaires s'est élevée pour la même période dans six RMR, à savoir celles de St. Catharines–Niagara, Windsor, Grand Sudbury, Saskatoon, Abbotsford et Vancouver. Les propriétaires de ces deux dernières agglomérations ont en commun la distinction de présenter les valeurs moyennes les plus élevées à l'échelle des RMR du pays. À Toronto, les propriétaires consacrent aussi une partie relativement importante de leur revenu à l'habitation, mais à la différence de leurs homologues de Vancouver et d'Abbotsford dont les valeurs étaient en hausse de 1991 à 1996 ainsi que de 1996 à 2001, ils sont revenus en 2001 aux valeurs de 1991. Au Québec, les ménages propriétaires des RMR dépensent proportionnellement moins de leur revenu en logement en 2001 que dans les autres RMR. Comme pour les ménages locataires, leurs valeurs moyennes ont diminué de 1996 à 2001 dans toutes les RMR québécoises dans ce même contexte d'une augmentation modeste des revenus et d'une légère augmentation des frais de logement.

Tableau 2.1 Composantes de la croissance ou de la décroissance démographique, RMR, 1996-2003[1]

	Composantes de la croissance ou de la décroissance				
	Croissance/ décroissance de la population totale	Accroissement naturel	Migration internationale nette	Migration interprovinciale nette	Migration intraprovinciale nette
Croissance démographique (composante principale ombrée)					
Canada	2 018 920	829 731	1 234 882	0	0
Ensemble des RMR[2]	1 824 055	631 192	1 183 981	45 474	-58 717
Toronto	709 424	218 447	619 434	37 074	-138 191
Vancouver	227 582	64 776	214 058	-12 526	-29 855
Montréal	195 337	91 288	149 221	-60 048	8 990
Calgary	173 504	49 286	37 293	74 263	4 654
Ottawa–Hull	111 278	38 333	29 142	22 609	8 294
Edmonton	107 317	40 363	16 158	34 661	8 062
Hamilton	61 016	15 153	21 673	3 268	12 556
Kitchener	49 918	18 180	17 669	3 774	10 184
Oshawa	42 746	13 228	707	1 145	26 823
Windsor	33 670	9 018	18 420	1 955	6 844
London	29 134	10 728	12 216	60	1 296
Halifax	26 257	11 063	9 176	1 667	4 293
Québec	21 877	10 582	6 031	-4 576	7 928
Winnipeg	19 566	15 591	15 193	-19 548	2 726
St. Catharines–Niagara	10 937	1 826	4 069	1 349	4 730
Victoria	10 310	-2 687	1 409	3 166	2 034
Sherbrooke	9 183	3 532	5 721	-1 210	264
Saskatoon	8 564	8 417	3 321	-11 392	7 815
St. John's	3 016	2 152	1 462	-9 307	8 707
Décroissance démographique (principale composante ombrée)					
Trois-Rivières	-1 211	88	65	-350	-1 294
Saint John	-1 742	1 670	544	-2 520	-386
Regina	-2 130	5 548	2 215	-12 210	3 132
Thunder Bay	-4 542	1 377	-754	-3 763	-1 170
Chicoutimi–Jonquière	-7 391	1 852	139	-43	-9 224
Grand Sudbury	-9 565	1 381	-601	-2 024	-7 929

1. À cause de corrections apportées par Statistique Canada aux estimations démographiques intercensitaires, la somme des composantes de la croissance démographique ne correspond pas à la variation de la population.
2. Dans les chiffres de l'ensemble des RMR, nous excluons Kingston et Abbotsford, car nous ne disposons pas de données pour ces RMR de 1996 à 2000.

Source : SCHL, données adaptées de Statistique Canada (CANSIM II).

Tableau 2.2 Répartition des immigrants, RMR, 1996-2003[1]

	Nombre d'immigrants	Pourcentage du total canadien
Canada	**1 506 201**	**100,0**
Ensemble des RMR	**1 408 603**	**93,5**
Toronto	661 850	43,9
Vancouver	247 750	16,4
Montréal	189 561	12,6
Calgary	53 739	3,6
Ottawa–Hull	52 457	3,5
Edmonton	28 658	1,9
Hamilton	28 187	1,9
Windsor	23 251	1,5
Kitchener	22 753	1,5
Winnipeg	21 532	1,4
London	17 754	1,2
Halifax	11 196	0,7
Quebec	10 279	0,7
St. Catharines–Niagara	7 388	0,5
Sherbrooke	6 865	0,5
Victoria	5 606	0,4
Saskatoon	5 545	0,4
Regina	3 971	0,3
Oshawa	3 951	0,3
St. John's	2 172	0,1
Saint John	1 037	0,1
Grand Sudbury	804	0,1
Chicoutimi–Jonquière	788	0,1
Trois-Rivières	780	0,1
Thunder Bay	729	0,0

1. Il s'agit des immigrants arrivés au Canada du 1er juillet 1996 au 30 juin 2003. Les RMR de Kingston et d'Abbotsford sont exclues car nous ne disposons pas de données pour ces RMR de 1996 à 2000.

Source : SCHL, données adaptées de Statistique Canada (CANSIM II).

Tableau 2.3 Croissance des ménages, Canada et RMR, 1991-2001 (%)[1]

	RMR classées selon la croissance dans la période 1991-2001		
	1991-1996	1996-2001	1991-2001
Canada	**8,0**	**6,9**	**15,4**
Abbotsford	21,4	9,4	32,8
Calgary	10,6	16,7	29,1
Oshawa	13,0	11,2	25,7
Vancouver	13,7	9,5	24,5
Kitchener	9,6	9,1	19,6
Toronto	8,8	9,8	19,5
Windsor	9,0	8,5	18,3
Halifax	7,7	9,8	18,3
Ottawa–Hull	8,1	9,1	18,0
St. John's	9,5	7,5	17,8
Sherbrooke	8,8	7,6	17,1
Ensemble des RMR	**8,0**	**8,0**	**16,6**
Québec	8,9	6,9	16,5
Edmonton	4,4	11,4	16,3
Hamilton	6,5	7,4	14,4
Victoria	8,3	4,8	13,6
London	6,3	6,6	13,3
Kingston	7,2	5,3	12,9
Montréal	5,9	5,7	11,9
Saskatoon	6,3	5,2	11,8
St. Catharines–Niagara	5,6	4,4	10,3
Trois-Rivières	6,4	3,3	10,0
Chicoutimi–Jonquière	5,1	3,8	9,1
Regina	4,2	2,6	7,0
Grand Sudbury	7,5	-1,0	6,5
Saint John	3,5	2,6	6,2
Winnipeg	2,7	3,1	5,9
Thunder Bay	3,9	0,7	4,6

1. Les données sur la croissance des ménages sont présentées en fonction du découpage en RMR de 2001.

Source : SCHL, données adaptées de totalisations spéciales de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Tableau 2.4 Croissance des ménages selon les types[1], ensemble des RMR et Canada, 1991-2001 (%)[2]

		1991-1996	1996-2001	1991-2001
Ensemble des RMR	Ensemble des ménages	**8,0**	**8,0**	**16,6**
	Couples avec enfants	4,6	2,4	7,1
	Couples sans enfants	2,4	11,6	14,3
	Ménages monoparentaux	19,0	4,8	24,7
	Ménages d'une personne	13,9	13,1	28,8
	Autres ménages[3]	8,6	11,0	20,5
Canada	Ensemble des ménages	**8,0**	**6,9**	**15,4**
	Couples avec enfants	2,9	-1,2	1,7
	Couples sans enfants	5,0	12,2	17,9
	Ménages monoparentaux	19,1	4,1	23,9
	Ménages d'une personne	14,9	13,5	30,4
	Autres ménages[3]	9,1	11,0	21,1

1. Par souci d'uniformité, nous avons extrait les données du Recensement de 2001 à l'aide de définitions des familles antérieures à 2001.
2. Nous avons adapté les données de 1991 et 1996 au découpage en RMR de 2001.
3. Les autres ménages sont les ménages multifamiliaux et les ménages non familiaux de deux personnes et plus.

Source : SCHL, données adaptées de totalisations spéciales de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Tableau 2.5 Répartition des ménages selon les types, ensemble des RMR et Canada, 1991-2001 (%)

		1991[1]	1996[1]	2001[2]
Ensemble des RMR	Ensemble des ménages	**100,0**	**100,0**	**100,0**
	Couples avec enfants	35,9	34,8	33,0
	Couples sans enfants	23,6	22,4	23,1
	Ménages monoparentaux	9,4	10,4	10,1
	Ménages d'une personne	24,0	25,3	26,5
	Autres ménages[3]	7,0	7,1	7,3
Canada	Ensemble des ménages	**100,0**	**100,0**	**100,0**
	Couples avec enfants	37,4	35,6	32,9
	Couples sans enfants	24,8	24,1	25,3
	Ménages monoparentaux	9,0	10,0	9,7
	Ménages d'une personne	22,8	24,2	25,7
	Autres ménages[3]	6,0	6,1	6,3

1. Nous avons adapté les données de 1991 et 1996 au découpage en RMR de 2001.
2. Par souci d'uniformité, nous avons extrait les données du Recensement de 2001 à l'aide de définitions des familles antérieures à 2001.
3. Les autres ménages sont les ménages multifamiliaux et les ménages non familiaux de deux personnes et plus.

Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.
Source : SCHL, données adaptées de totalisations spéciales de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Tableau 2.6 Mises en chantier d'habitations par habitant et croissance des ménages, classement des RMR

Mises en chantier par habitant, 2001 (pour 1 000 habitants)[1]		Croissance des ménages, 1996-2001 (%)[2]	
Calgary	11,6	Calgary	16,7
Toronto	8,4	Edmonton	11,4
Oshawa	8,4	Oshawa	11,2
Kitchener	8,2	Toronto	9,8
Edmonton	8,2	Halifax	9,8
Ottawa–Hull	7,2	Vancouver	9,5
Windsor	6,7	Abbotsford	9,4
Halifax	6,3	Kitchener	9,1
St. John's	5,8	Ottawa–Hull	9,1
Vancouver	5,2	Windsor	8,5
Hamilton	4,9	Sherbrooke	7,6
Kingston	4,6	St. John's	7,5
Saskatoon	3,9	Hamilton	7,4
Victoria	3,9	Québec	6,9
Montréal	3,8	London	6,6
Sherbrooke	3,8	Montréal	5,7
Québec	3,7	Kingston	5,3
London	3,6	Saskatoon	5,2
Regina	3,2	Victoria	4,8
Saint John	3,0	St. Catharines–Niagara	4,4
St. Catharines–Niagara	2,9	Chicoutimi–Jonquière	3,8
Abbotsford	2,7	Trois-Rivières	3,3
Trois-Rivières	2,3	Winnipeg	3,1
Winnipeg	2,1	Regina	2,6
Chicoutimi–Jonquière	2,1	Saint John	2,6
Thunder Bay	1,7	Thunder Bay	0,7
Grand Sudbury	1,2	Grand Sudbury	-1,0
Ensemble des RMR	**6,0**	**Ensemble des RMR**	**8,0**
Canada	**5,2**	**Canada**	**6,9**

1. Les chiffres par habitant sont fondés sur les valeurs de population au 1er juillet.
2. Les données sur la croissance des ménages sont présentées selon le découpage en RMR de 2001. De 1996 à 2001, la délimitation des RMR a changé à Halifax, Sherbrooke, Ottawa–Hull, Kingston, London, Windsor, Grand Sudbury et Thunder Bay.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements) et données adaptées de Statistique Canada (CANSIM II et Recensement du Canada); Statistique Canada, *Profil des familles et des ménages canadiens : La diversification se poursuit*, publication n° 96F0030XIF2001006 au catalogue.

Tableau 2.7 Taux effectifs et comparatifs (par âge) de propriété, RMR, 1991-2001 (%)

	Taux effectif			Taux comparatif[2]		
	1991[1]	1996[1]	2001	1991[1]	1996[1]	2001
St. John's	67,0	67,5	69,5	68,9	68,2	69,5
Halifax	58,9	60,8	61,7	61,3	61,3	61,7
Saint John	63,5	65,6	67,4	65,0	66,1	67,4
Chicoutimi–Jonquière	60,8	60,8	62,3	61,9	61,0	62,3
Québec	53,6	54,9	55,5	54,3	55,2	55,5
Sherbrooke	49,7	50,5	51,9	50,6	51,0	51,9
Trois-Rivières	54,3	55,5	57,3	55,6	56,4	57,3
Montréal	47,0	48,5	50,2	48,0	48,9	50,2
Ottawa–Hull	55,9	58,8	61,7	58,4	59,8	61,7
Kingston	59,5	61,4	63,9	61,9	62,6	63,9
Oshawa	70,1	71,4	75,6	72,3	72,5	75,6
Toronto	58,0	58,4	63,2	60,2	59,5	63,2
Hamilton	64,6	65,2	68,3	66,1	65,8	68,3
St.Catharines–Niagara	71,3	70,7	73,2	72,6	71,7	73,2
Kitchener	61,5	62,4	66,7	63,7	63,5	66,7
London	58,3	60,7	62,8	60,5	61,5	62,8
Windsor	68,6	68,8	71,8	69,4	69,3	71,8
Grand Sudbury	64,5	63,0	65,8	65,9	64,3	65,8
Thunder Bay	68,6	69,8	71,9	70,1	70,8	71,9
Winnipeg	62,3	63,9	65,5	64,0	64,6	65,5
Regina	66,2	66,1	68,2	67,6	66,5	68,2
Saskatoon	61,1	61,4	65,0	62,7	62,2	65,0
Calgary	60,6	65,5	70,6	63,3	66,1	70,6
Edmonton	59,2	64,4	66,3	62,1	64,9	66,3
Abbotsford	72,9	71,5	71,1	73,7	72,4	71,1
Vancouver	57,5	59,4	61,0	59,7	60,6	61,0
Victoria	61,1	62,1	63,1	62,5	63,1	63,1
Canada	**62,6**	**63,6**	**65,8**	**64,5**	**64,4**	**65,8**

1. Les données de 1991 et 1996 sont présentées selon le découpage en RMR de 2001.
2. Les taux de propriété de l'habitation sont en normalisation d'âge selon la structure par âge en 2001 des principaux soutiens du ménage dans chaque RMR. De tels taux comparatifs indiquent dans quelle mesure les taux de propriété auraient changé si la structure par âge des soutiens de famille n'avait pas changé, elle.

Source : Statistique Canada, recensements du Canada de 1991, 1996 et 2001.

Tableau 2.8 Croissance des revenus moyens des ménages et des frais moyens de logement, RMR, 1991-2001[1]

	Ensemble des ménages				Propriétaires				Locataires			
	Variation en pourcentage du revenu moyen des ménages[2]		Variation en pourcentage des frais moyens de logement[3]		Variation en pourcentage du revenu moyen des ménages[2]		Variation en pourcentage des frais moyens de logement[4]		Variation en pourcentage du revenu moyen des ménages[2]		Variation en pourcentage des frais moyens de logement[3]	
	1990-95	1995-00	1991-96	1996-01	1990-95	1995-00	1991-96	1996-01	1990-95	1995-00	1991-96	1996-01
St. John's	2,4	13,7	8,2	6,0	2,6	13,6	8,4	6,4	-2,3	7,4	7,4	2,6
Halifax	4,0	17,1	5,2	8,6	4,3	17,1	3,7	8,0	-2,3	12,6	5,8	9,0
Saint John	6,5	16,1	9,9	10,3	6,9	16,2	10,1	10,3	-2,5	11,2	6,4	9,1
Chicoutimi–Jonquière	1,1	14,9	5,2	3,2	2,2	14,2	4,6	2,7	-3,3	13,9	5,7	3,6
Québec	5,3	13,4	7,7	2,1	6,0	12,4	6,2	0,8	-0,4	15,7	9,0	4,3
Sherbrooke	7,0	14,5	7,7	5,7	8,8	12,2	8,0	3,7	0,9	16,4	6,2	7,4
Trois-Rivières	6,5	11,9	6,6	3,3	7,8	11,0	4,7	2,3	-0,8	11,2	8,7	3,7
Montréal	4,2	18,7	6,0	5,1	3,9	17,6	3,4	3,9	0,0	18,0	7,9	5,2
Ottawa–Hull	4,9	24,1	9,0	4,9	4,5	22,0	5,5	2,8	-2,7	22,7	12,3	7,2
Hull	3,7	16,3	8,6	1,1	3,5	16,6	7,0	0,3	-1,4	15,4	9,5	2,6
Ottawa	5,3	26,4	9,1	6,2	4,7	23,4	4,8	3,6	-2,8	25,3	13,1	9,0
Kingston	5,8	16,0	13,0	4,0	6,0	14,7	11,0	1,7	-0,4	12,1	15,2	7,7
Oshawa	5,5	18,9	6,3	8,7	6,8	16,9	6,2	7,1	-4,4	13,1	3,9	7,9
Toronto	2,4	26,4	8,0	12,8	3,6	23,4	7,4	9,8	-2,8	21,4	8,3	14,6
Hamilton	6,9	19,5	10,3	10,3	8,3	17,6	9,1	9,3	-0,6	14,8	11,8	9,0
St. Catharines–Niagara	5,2	16,9	11,7	10,9	6,5	15,6	11,6	11,2	0,2	15,3	12,0	8,2
Kitchener	7,5	22,3	8,0	11,3	8,2	19,4	6,9	9,3	2,0	20,0	9,5	11,9
London	6,1	16,6	14,4	6,5	6,0	15,3	13,8	6,3	-0,5	11,9	12,9	4,2
Windsor	16,0	21,3	22,2	15,4	17,3	19,1	22,7	16,2	8,5	19,7	19,7	10,3
Grand Sudbury	3,0	10,7	12,9	2,8	6,1	7,5	13,2	2,1	-5,5	12,6	13,6	1,2
Thunder Bay	6,2	11,6	15,1	5,7	6,3	11,0	15,3	6,0	0,6	3,7	13,7	2,0
Winnipeg	7,8	17,7	6,8	10,0	7,8	17,3	6,2	10,8	0,9	15,2	6,3	6,5
Regina	7,0	16,3	2,9	15,9	8,1	15,0	2,2	14,5	-0,3	13,6	4,8	17,4
Saskatoon	8,4	17,4	2,7	20,7	9,7	14,8	0,2	19,2	0,8	15,2	7,6	20,5
Calgary	8,7	29,8	6,6	22,1	6,8	25,4	6,1	18,2	0,7	29,6	2,2	27,7
Edmonton	6,1	23,2	8,8	15,0	4,1	21,7	8,7	13,6	-1,7	23,1	3,6	16,8
Abbotsford	7,3	14,3	26,5	12,1	9,1	14,2	30,5	14,9	1,9	15,5	15,0	3,3
Vancouver	9,1	16,5	19,7	11,8	7,4	15,5	23,1	13,2	8,7	15,3	13,2	8,1
Victoria	11,3	11,2	23,6	7,6	10,9	10,5	27,7	10,0	9,2	10,9	15,9	2,6
Ensemble des RMR	**5,5**	**21,2**	**9,8**	**10,5**	**5,6**	**19,6**	**9,0**	**9,6**	**0,2**	**18,2**	**9,4**	**9,5**
Canada	**6,3**	**19,7**	**11,1**	**11,1**	**7,0**	**18,7**	**11,0**	**11,2**	**0,8**	**16,9**	**10,2**	**9,4**

1. Les données n'ont pas été corrigées de l'inflation. Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
2. Les données sur les revenus et les frais de logement recueillies dans le cadre du Recensement du Canada visent respectivement l'année civile précédant le recensement et l'année de recensement même.
3. Dans les données sur les frais moyens de logement, les ménages qui n'ont pas de tels frais à assumer sont exclus. Dans le cas des ménages locataires, les coûts comprennent le loyer et les paiements d'électricité, de combustible, d'eau et autres services municipaux. Dans le cas des ménages propriétaires, ils comprennent les paiements hypothécaires (capital et intérêts), l'impôt foncier, les frais de copropriété et les paiements d'électricité, de combustible, d'eau et autres services municipaux.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

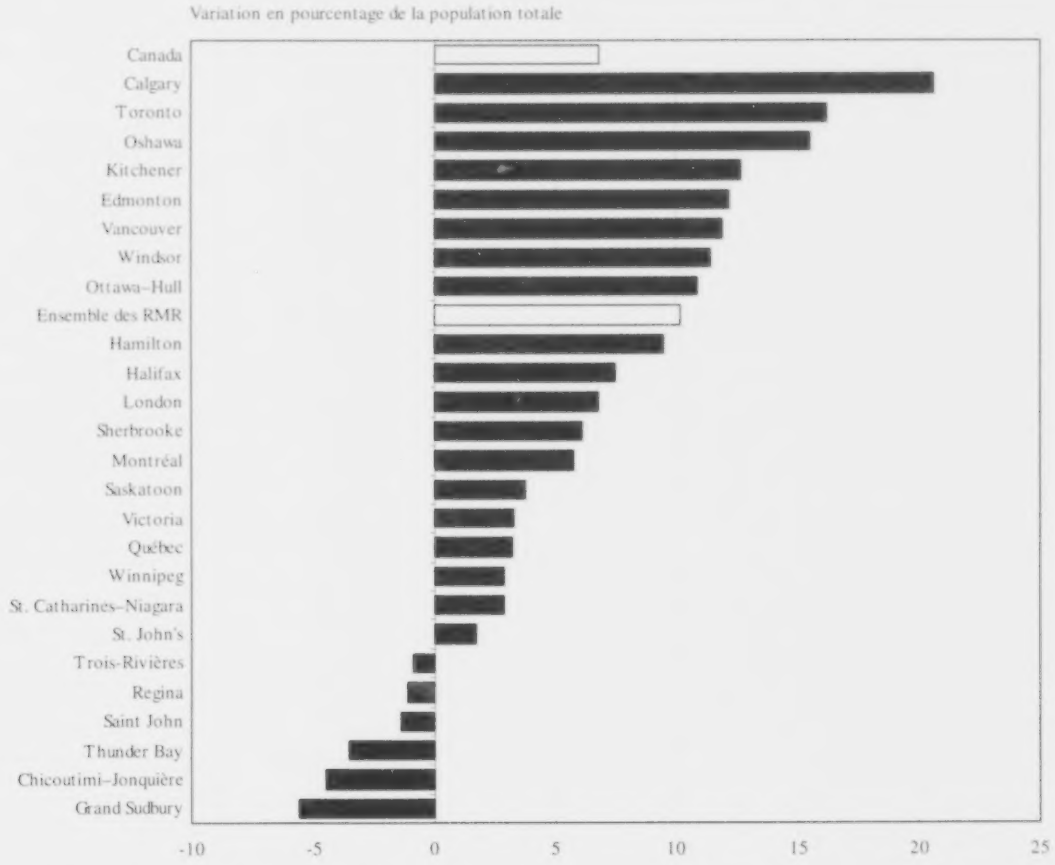
Tableau 2.9 Rapports moyens frais de logement-revenu (RFLR), RMR, 1991-2001 (%)[1]

	Ensemble des ménages			Propriétaires			Locataires		
	1991	1996	2001	1991	1996	2001	1991	1996	2001
St. John's	20	22	21	17	18	18	27	31	30
Halifax	22	23	22	18	18	17	28	31	30
Saint John	19	20	20	15	16	16	26	28	27
Chicoutimi–Jonquière	20	21	20	17	17	16	25	28	26
Québec	22	23	21	17	18	16	27	29	27
Sherbrooke	23	23	22	18	18	17	28	29	27
Trois-Rivières	21	22	21	17	17	16	27	29	27
Montréal	24	25	22	19	20	18	27	30	27
Ottawa–Hull	21	23	21	18	19	17	26	30	27
Hull	21	23	20	18	19	17	26	29	27
Ottawa	22	23	21	18	19	17	26	30	27
Kingston	21	24	22	18	19	18	27	32	31
Oshawa	22	23	22	20	20	19	28	31	30
Toronto	23	25	24	20	21	20	27	31	29
Hamilton	21	23	22	19	19	19	27	31	30
St. Catharines–Niagara	20	22	22	17	18	19	28	32	30
Kitchener	22	23	21	19	19	18	26	29	28
London	21	24	22	17	19	18	27	31	30
Windsor	20	21	21	16	17	18	28	31	30
Grand Sudbury	20	22	21	17	17	18	27	31	29
Thunder Bay	19	21	20	16	17	17	26	30	30
Winnipeg	21	21	20	17	17	17	28	30	28
Regina	20	20	20	17	16	16	27	28	30
Saskatoon	22	21	22	18	17	18	28	30	31
Calgary	22	22	21	18	19	19	27	28	27
Edmonton	21	22	21	17	18	18	27	28	27
Abbotsford	23	24	24	18	20	21	29	32	29
Vancouver	23	25	24	18	20	21	30	32	30
Victoria	22	24	23	17	19	19	31	33	31
Ensemble des RMR	**22**	**24**	**22**	**18**	**19**	**19**	**27**	**30**	**28**
Canada	**21**	**22**	**21**	**17**	**18**	**18**	**27**	**30**	**28**

1. Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu. Dans les valeurs moyennes RFLR, on ne tient pas compte des ménages ayant des frais nuls de logement à assumer. Dans le cas des ménages locataires, les coûts comprennent le loyer et les paiements d'électricité, de combustible, d'eau et autres services municipaux. Dans le cas des ménages propriétaires, ils comprennent les paiements hypothécaires (capital et intérêts), l'impôt foncier, les frais de copropriété et les paiements d'électricité, de combustible, d'eau et autres services municipaux. Les données sur les revenus et les frais de logement recueillies dans le cadre du Recensement du Canada visent respectivement l'année civile précédant le recensement et l'année de recensement même. Nous calculons directement les rapports frais de logement-revenu à partir de ces données, c'est-à-dire en comparant les frais de logement de l'année visée aux revenus de l'année précédente.

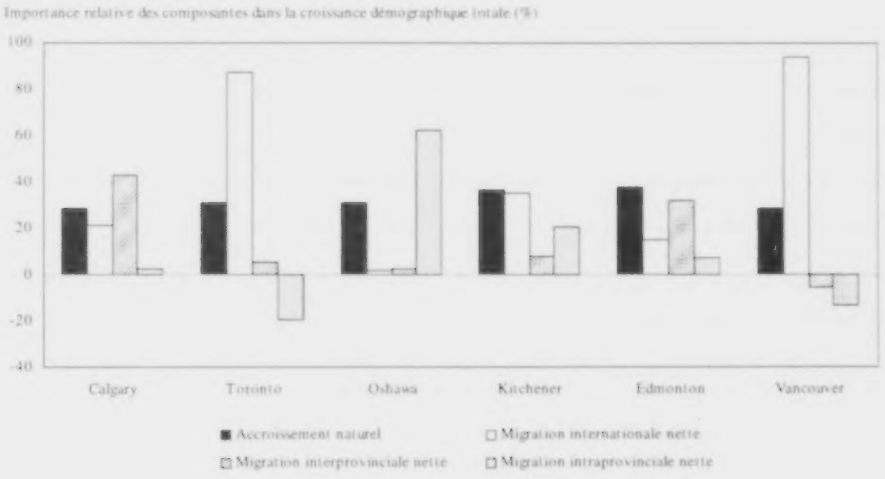
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 2.1 : Croissance démographique, 1996-2003



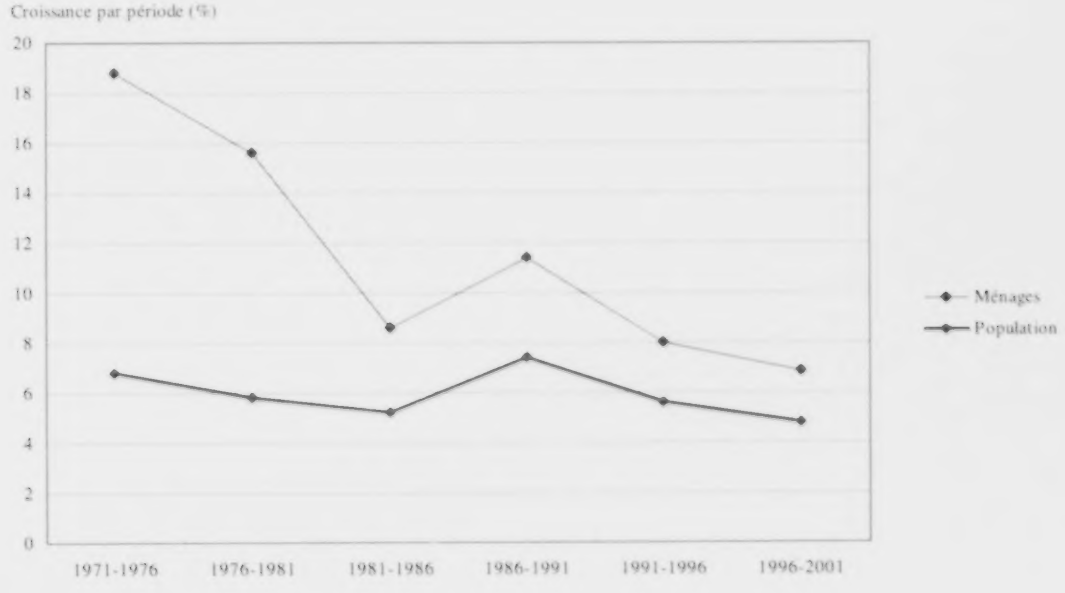
Croissance selon la population au milieu de l'année (1er juillet). Les RMR sont classées selon la croissance pour la période 1996-2003.
Source : SCHL, données adaptées de Statistique Canada (CANSIM II).

Figure 2.2 : Composantes de la croissance démographique, RMR de forte croissance[1], 1996-2003



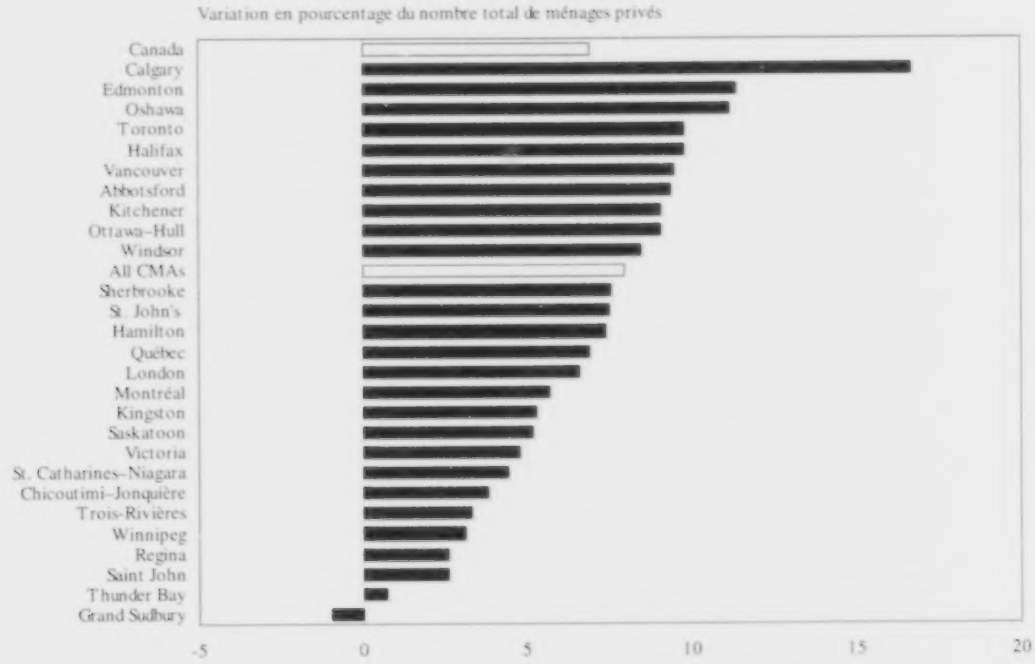
[1] Les RMR où la croissance a été la plus rapide de 1996 à 2003 sont énumérées de gauche à droite selon le découpage en RMR de 2001.
Source : SCHL, données adaptées de Statistique Canada (CANSIM II).

Figure 2.3 : Croissance des ménages et de la population, Canada, 1971-2001



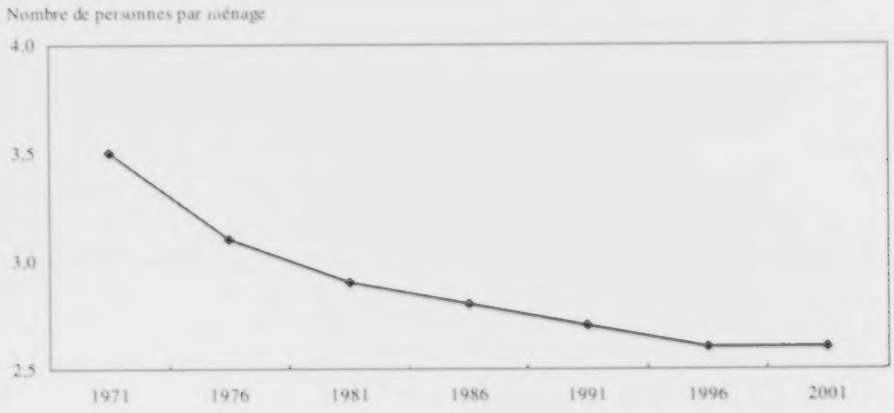
Source : SCHL, données adaptées de Statistique Canada (Recensement du Canada et CANSIM II).

Figure 2.4 : Croissance des ménages, 1996-2001



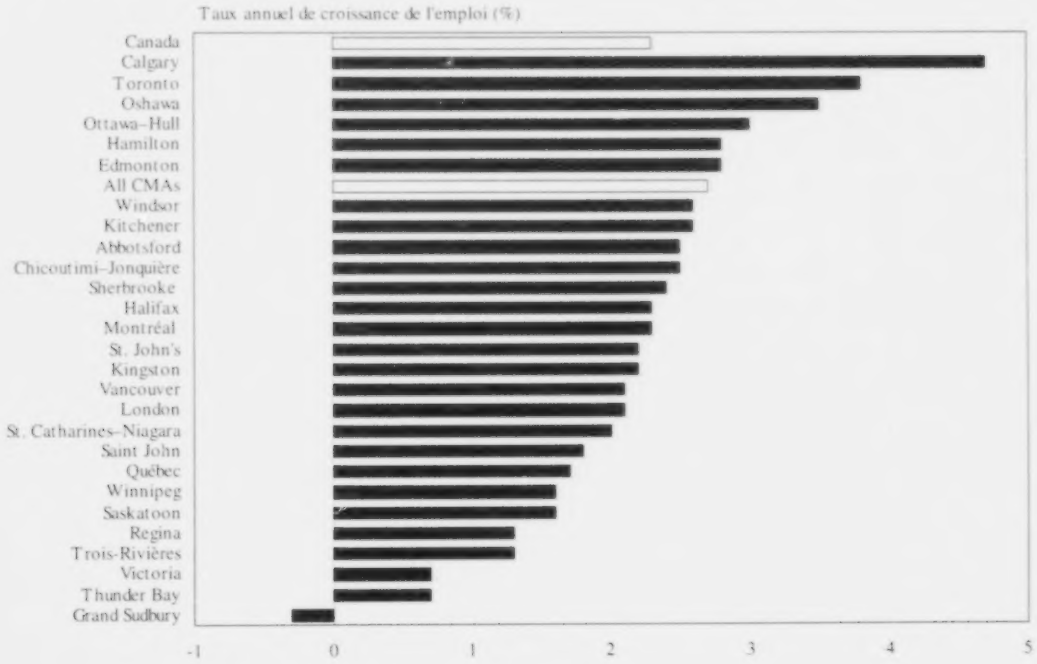
RMR classées selon la croissance dans la période 1996-2001.
Source : SCHL, données adaptées de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Figure 2.5 : Taille moyenne des ménages, Canada, 1971-2001



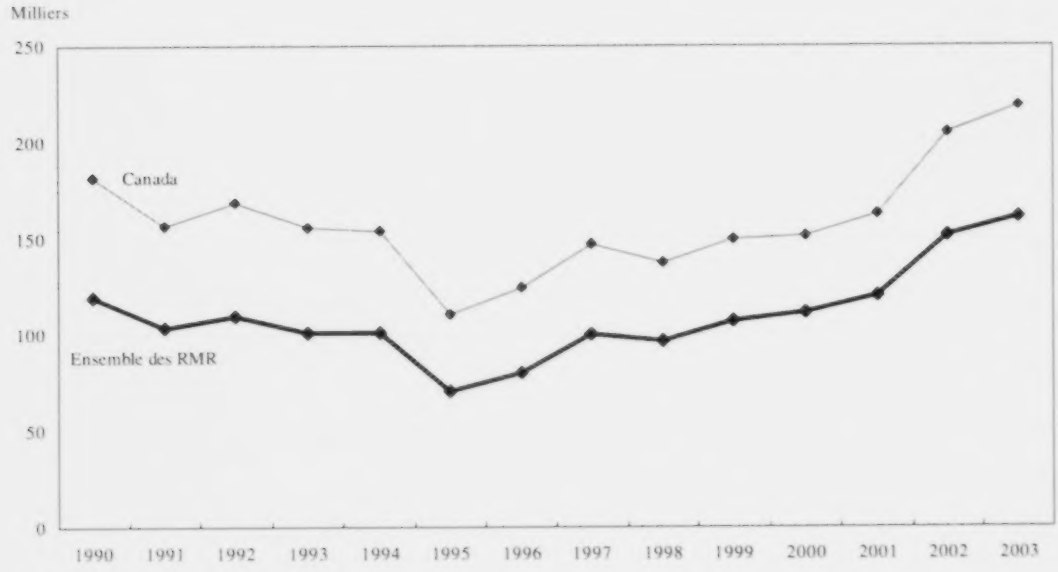
Source : Statistique Canada (Recensement du Canada).

Figure 2.6 : Croissance de l'emploi, 1996-2001



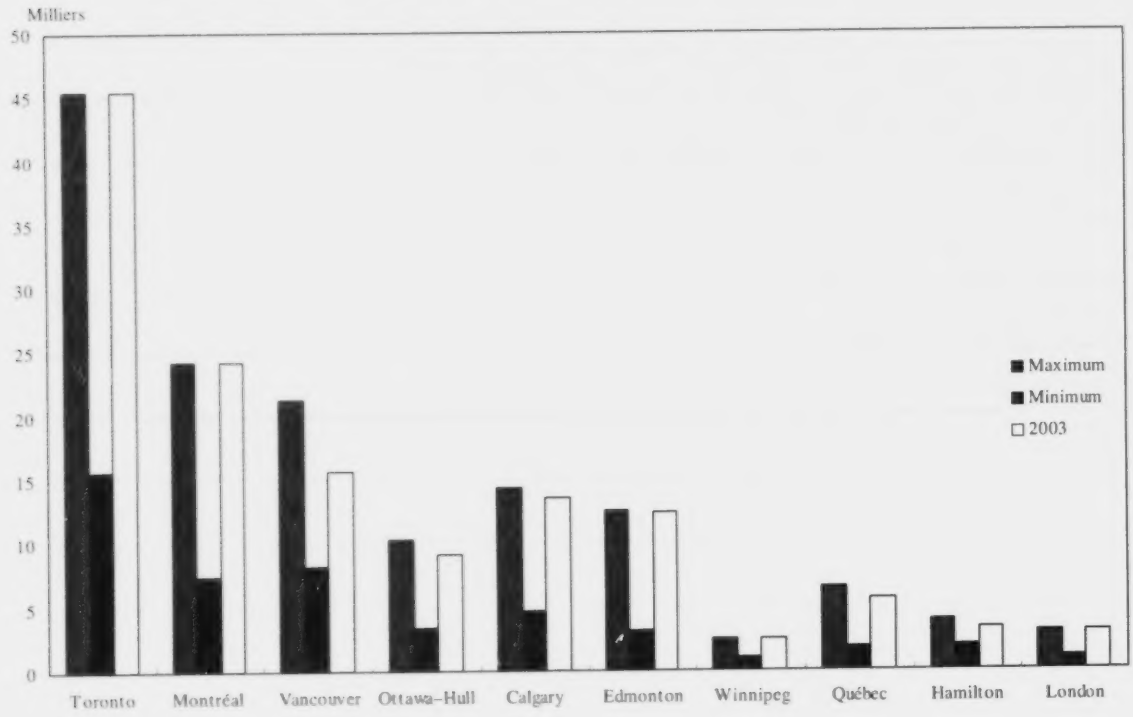
Croissance de l'emploi en moyenne annuelle; RMR classées selon la croissance dans la période 1996-2001.
Source : SCHL, données adaptées de Statistique Canada (CANSIM II).

Figure 2.7 : Nombre total de mises en chantier d'habitations, Canada et ensemble des RMR, 1990-2003



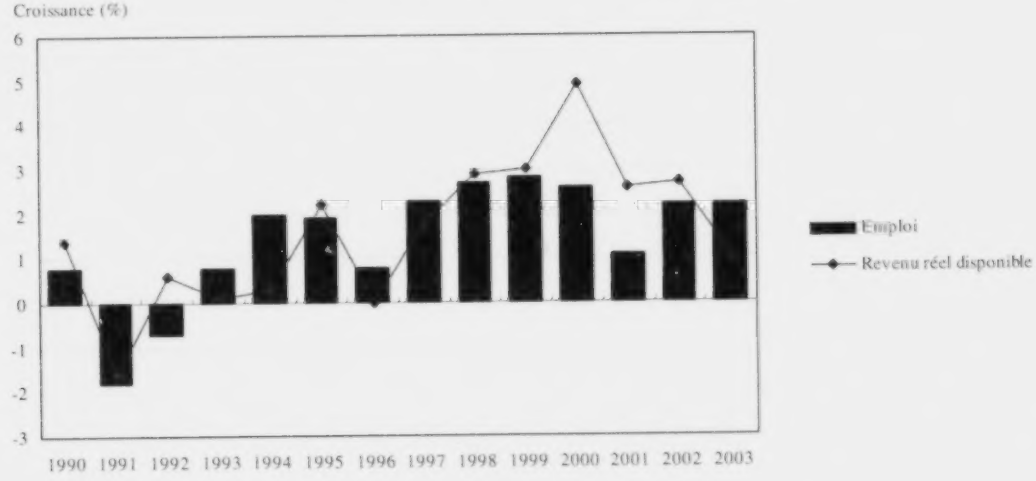
Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements).

Figure 2.8 : Mises en chantier d'habitations, certaines RMR, 1990-2003 — années de maximum et de minimum et dernière année (2003)



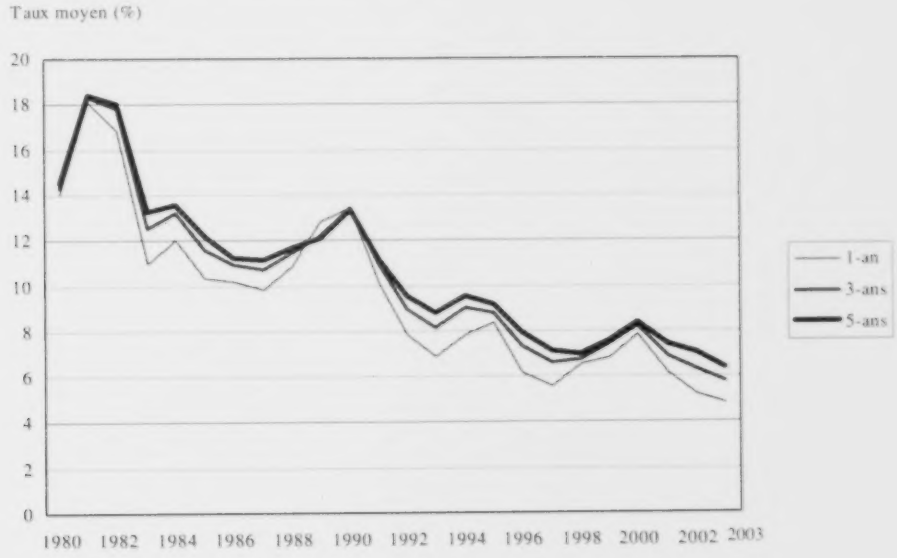
Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements).

Figure 2.9 : Croissance de l'emploi et élévation du revenu réel disponible[1], Canada, 1990-2003



[1] Revenu réel disponible : revenu disponible/déflateur de la consommation : v498186/(v498087/v1992115)
C'est le taux de croissance en moyenne annuelle.
Source : SCHL, données adaptées de Statistique Canada (CANSIM II).

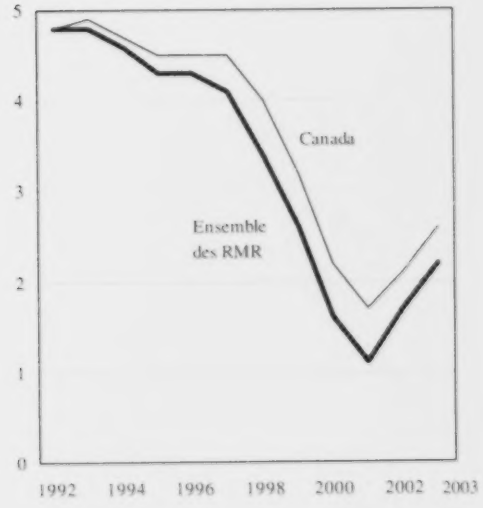
Figure 2.10 : Taux hypothécaires moyens, Canada, 1980-2003



Source : Banque du Canada (taux hypothécaires).

Figure 2.11 : Taux d'inoccupation des logements locatifs, rapport ventes-inscriptions et parc locatif non écoulé

Taux d'innocupation du parc locatif, 1992-2003



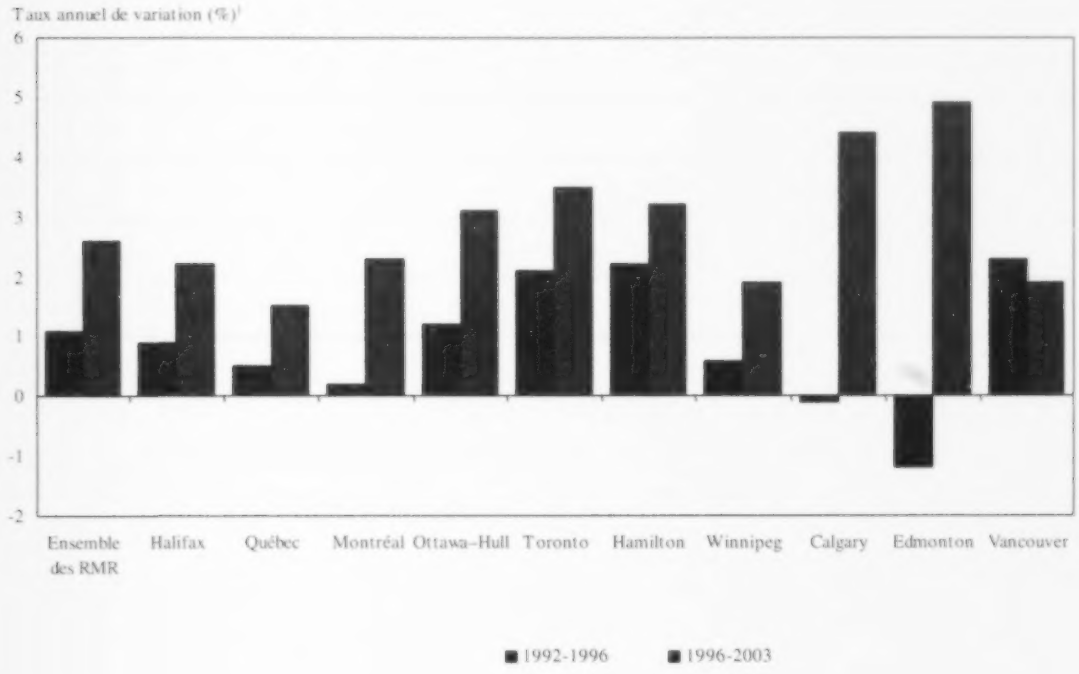
[1] Il s'agit d'immeubles locatifs d'appartements d'initiative privée qui comptent au moins trois logements.

Rapport ventes-inscriptions et parc locatif inoccupé, ensemble des RMR, 1990-2003

[2] Le S.I.A.® ou service inter-agences est une marque de commerce déposée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Abbotsford est exclue, tout comme Trois-Rivières (en 1991 et 2001).
[3] Relevé de fin d'année (décembre) des logements récemment achevés et non écoulés sur le marché.

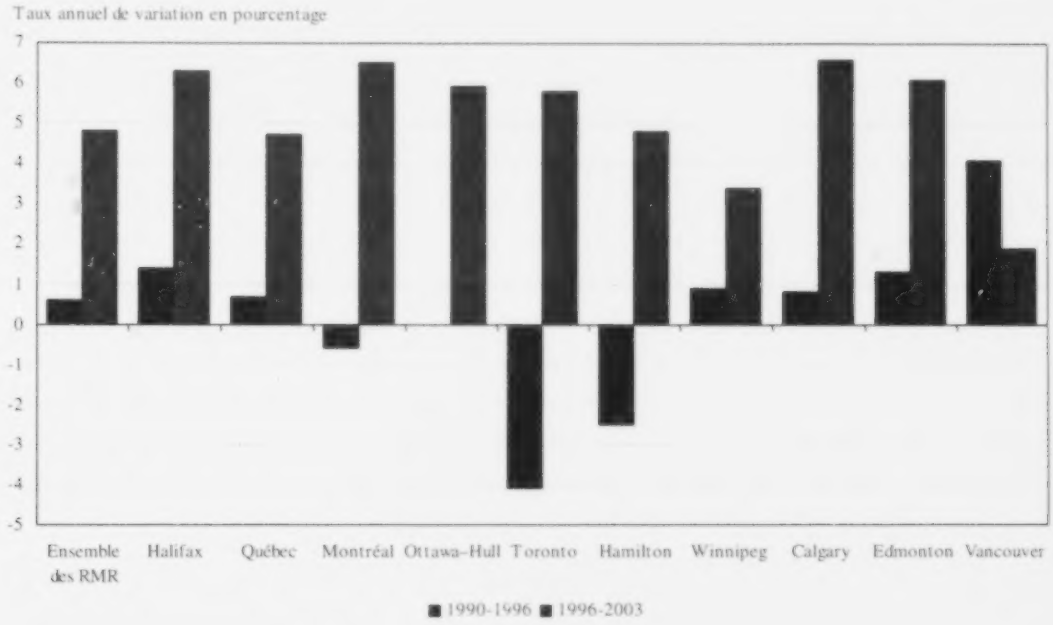
Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs et Relevé des logements écoulés sur le marché) et données adaptées de l'ACI (MLSMD).

Figure 2.12 : Évolution du loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher[1], 1992-1996 et 1996-2003



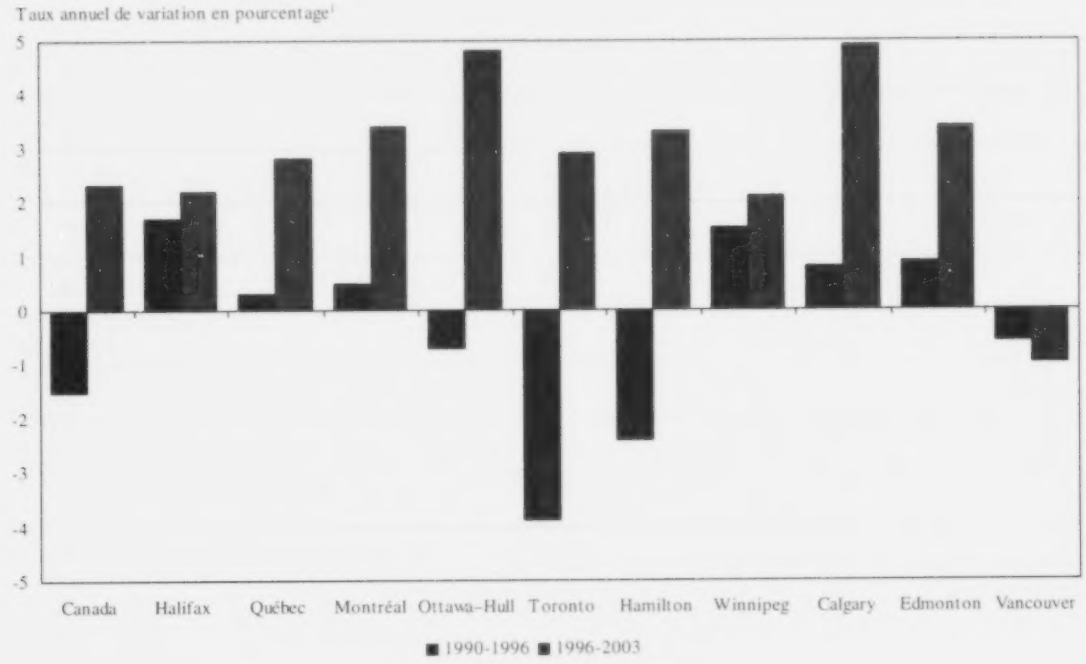
[1] Immeubles locatifs d'appartements d'initiative privée qui comptent au moins trois logements. Les loyers ne sont pas corrigés de l'inflation.
Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

Figure 2.13 : Évolution du prix moyen des maisons en service inter-agences, 1990-1996 et 1996-2003



S.I.A.® est une marque de commerce déposée de l'Association canadienne de l'immeuble. Les loyers ne sont pas corrigés de l'inflation.
Abbotsford est exclue du total à l'échelle des RMR.
Source : SCHL, données adaptées de l'ACI (service interagences ou MLSMD).

Figure 2.14 : Évolution de l'Indice des prix des logements neufs, 1990-1996 et 1996-2003



[1]Il s'agit des moyennes annuelles de l'Indice des prix des logements neufs. Les valeurs ne sont pas corrigées de l'inflation.
Source : SCHL, données adaptées de Statistique Canada (CANSIM II).

Chapitre 3

Évolution des conditions de logement dans les RMR, 1991-2001

Au chapitre précédent, nous avons examiné les tendances de la population et du marché de l'habitation des RMR depuis 1990. Nous avons conclu par une description de la variation des revenus et des frais de logement des ménages. C'est sur cette toile de fond que nous évaluerons dans quelle mesure les Canadiens sont bien logés à l'aide d'indicateurs de la qualité convenable (logement n'exigeant pas de réparations majeures), de taille convenable (logement comptant assez de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage), d'abordabilité (logement qui coûte moins de 30 % du revenu total du ménage avant impôt) et d'acceptabilité (logement qui satisfait à tous les critères que nous venons d'énumérer; voir l'encadré 3.1). Nos conclusions sont les suivantes :

- Les logements d'une qualité et d'une taille insuffisantes (logements exigeant d'importants travaux de réparation et logements surpeuplés) sont rares dans les deux cas.
- Le logement inabordable est bien plus répandu que le logement en mauvais état ou de taille insuffisante.
- Presque 70 % des ménages des RMR occupaient un logement acceptable.
- Dans les RMR, les conditions de logement se sont améliorées de 1996 à 2001 après s'être détériorées dans la première moitié de la décennie.

3.1 La plupart des logements des RMR sont d'une qualité convenable.

En 2001, plus de 9 ménages des RMR sur 10 (93,0 %) ont dit de leur logement qu'il était d'une qualité convenable, c'est-à-dire qui n'exigeait pas de réparations majeures (voir le tableau 3.1). Il y a aussi près de 70 % des ménages occupant un logement en mauvais état qui auraient eu les moyens d'acquitter le loyer médian d'un logement acceptable.

Pour l'essentiel, le pourcentage élevé de ménages des RMR occupant un logement d'une qualité convenable n'a pas changé depuis 1991. Même à Winnipeg qui, de toutes les RMR, est celle qui comptait proportionnellement le plus de logements exigeant de grands travaux de réparation, plus de 90 % des ménages ont dit occuper un logement en bon état (voir le tableau A2.5 en annexe).

Les propriétaires sont un peu plus susceptibles que les locataires de déclarer occuper un logement d'une qualité convenable. En 2001, cette constatation valait pour toutes les RMR sauf pour quelques-unes au Québec. Ajoutons que les ménages propriétaires d'un logement exigeant des réparations majeures ont plus de chances que les ménages locataires de pouvoir acquitter le loyer médian d'un logement acceptable : en 2001, plus des trois quarts des ménages propriétaires disposaient d'un revenu suffisant pour payer un logement acceptable comparativement à moins de 60 % des ménages locataires.

Encadré 3.1 : Acceptabilité du logement et besoin impérieux de logement

Un **logement acceptable** est de qualité convenable, de taille convenable et abordable.

- Un logement de **qualité convenable** est celui dont ses occupants disent qu'il n'exige pas de réparations majeures, de plomberie, d'installations électriques, de charpente des murs, des planchers ou des plafonds, etc.
- Un logement est de taille convenable s'il compte assez de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage occupant selon les prescriptions de la Norme nationale d'occupation (NNO).

  D'après cette norme (voir SCHL (1991), p. 4), le nombre de chambres sera suffisant s'il y en a une pour chaque couple d'adultes, chaque personne seule de 18 ans et plus qui fait partie du ménage, deux enfants de même sexe de moins de 18 ans et chaque garçon ou fille de plus dans la famille, sauf s'il s'agit d'un frère et d'une sœur de moins de 5 ans, auquel cas ils seront censés partager une chambre. Toutefois, un ménage d'une personne peut occuper un studio (sans chambre à coucher).

- Un logement **abordable** coûte moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt.

  Les frais de logement comprennent ce qui suit :

  - dans le cas des ménages locataires, loyer et paiements d'électricité, de combustible, d'eau et autres services municipaux;
  - dans le cas des ménages propriétaires, paiements hypothécaires (principal et intérêts), impôt foncier, frais de copropriété et paiements d'électricité, de combustible, d'eau et autres services municipaux.

  Le revenu des ménages est le revenu total déclaré par les gens de 15 ans et plus qui font partie du ménage.

Les ménages occupent soit un **logement acceptable** soit un logement qui ne répond pas à une ou à plusieurs normes, auquel cas on les subdivise en deux groupes :

- ménages capables d'acquitter le loyer médian d'un autre logement local répondant à tous les critères avec moins de 30 % de leur revenu avant impôt;
- ménages incapables d'acquitter le loyer médian d'un autre logement local répondant à tous les critères sans dépenser 30 % et plus de leur revenu avant impôt, auquel cas ils ont un **besoin impérieux de logement**.
  - Indépendamment de leurs circonstances, les ménages non familiaux ayant à leur tête un soutien de famille de 15 à 29 ans qui fréquente l'école à plein temps sont considérés comme en transition de vie et comme n'ayant donc pas un besoin impérieux de logement.

3.2 Le surpeuplement du logement est rare.

Le logement surpeuplé est à peu près aussi rare que le logement en mauvais état. En 2001, 92,7 % des ménages des RMR occupaient un logement de taille convenable, c'est-à-dire comptant assez de chambres à coucher pour leur taille et leur composition (voir le tableau 3.2). Le pourcentage était le même qu'en 1991 et un peu plus élevé qu'en 1996, année où la proportion avait fléchi à la suite de la faible performance économique de la première moitié de la décennie 1990[47].

En 2001, Toronto était la seule RMR où la proportion de logements de taille convenable était de moins de 90 % (voir le tableau A2.6 en annexe). Les quatre RMR aux pourcentages les plus élevés pour la taille étaient toutes au Québec : Trois-Rivières (98,0 %), Chicoutimi–Jonquière (97,7 %), Québec (96,9 %) et Sherbrooke (96,8 %). Les quatre présentaient des coûts moyens parmi les plus bas de toutes les grandes agglomérations; de toutes les RMR, celle de Toronto avait les coûts les plus élevés (voir le tableau A1.18 en annexe).

47. On trouvera à la sous-section 2.5 un bref examen des tendances de l'emploi et du revenu dans les années 1990.

Encadré 3.2 : Définitions des ménages

Dans ce chapitre et ceux qui suivent, nous nous attacherons aux conditions de logement des ménages privés. Un **ménage privé** est un ou plusieurs particuliers qui occupent un logement. Un **ménage familial** est un ménage privé qui compte au moins une famille de recensement. Une famille de recensement est un couple en union de droit ou de fait et avec ou sans enfants ou une famille monoparentale avec un ou plusieurs enfants. Un **ménage non familial** est soit une personne seule soit deux personnes et plus qui partagent un logement mais sans constituer une famille de recensement. Pour mieux se renseigner sur ces définitions, on consultera les dictionnaires du recensement de 1991, 1996 et 2001 de Statistique Canada.

Voici d'autres définitions des ménages qui figurent dans le présent rapport :

- Les **ménages autochtones**, qui sont définis par autodéclaration aux recensements tant de 2001 que de 1996, sont :
  - moitié des membres du ménage s'autodéclarent comme autochtones;
  - les ménages non familiaux dont au moins la moitié des membres s'autodéclarent comme autochtones.

Les Indiens de l'Amérique du Nord (Indiens inscrits ou non inscrits), Métis ou Inuits

- Les ménages autochtones, qui sont définis par autodéclaration comme Indiens de l'Amérique du Nord d'au moins un conjoint de droit ou de fait ou un père ou une mère ou encore la moitié des membres du ménage s'autodéclarent comme autochtones. L'autodéclaration peut engendrer que deux ou plusieurs groupes autochtones soient présents dans le même ménage, dans ce cas le ménage est considéré comme membre de plus qu'un groupe autodéclaré.

- Les **ménages âgés** sont ceux dont le principal soutien a 65 ans et plus. Tous les autres **ménages ne sont pas considérés comme âgés** même si certains de leurs membres ont 65 ans et plus. Le **principal soutien du ménage** est le premier membre du ménage indiqué comme responsable de ses paiements importants (loyer ou paiement hypothécaire, par exemple).
- Les **ménages d'immigrants** sont ceux dont le principal soutien est issu de l'immigration.
- Les **ménages d'immigrants récents** en 2001 sont ceux dont le principal soutien est devenu immigrant reçu dans la période qui s'étend de 1996 au 15 mai 2001 (qui est la date du Recensement du Canada de 2001).

Encadré 3.3 : Ménages examinés sous l'angle des conditions et des besoins impérieux de logement

Dans les données d'analyse des conditions et des besoins impérieux de logement, on exclut les ménages agricoles, les ménages des bandes et des réserves, les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu. Les ménages des fermes, des bandes et des réserves sont exclus parce qu'on ne recueille pas de données de recensement sur leurs frais de logement. Comme les données de recensement sur les revenus visent l'année civile précédant l'année de recensement et les données sur les frais de logement, l'année de recensement même, il est impossible d'interpréter les données sur les conditions de logement des ménages dont le revenu est nul ou négatif ou les frais de logement, égaux ou supérieurs au revenu.

En 2001, on a dénombré au recensement 7 425 855 ménages privés dans les RMR. On a examiné 7 048 920 de ces ménages sous l'angle des conditions de logement, soit 4 432 190 ménages propriétaires et 2 616 750 ménages locataires (on trouvera les chiffres de dénombrement des ménages examinés de chaque RMR au tableau A2.1 en annexe). En 1996, on a analysé 6 461 105 ménages du même point de vue, c'est-à-dire 3 893 115 ménages propriétaires et 2 568 025 ménages locataires. En 1991, les valeurs comparables étaient respectivement 6 013 630, 3 499 260 et 2 514 340.

Les locataires risquent trois fois plus d'occuper des logements surpeuplés que les propriétaires. Si presque les trois quarts de tous les ménages des RMR occupant un logement surpeuplé en 2001 disposaient d'un revenu suffisant pour acquitter le loyer médian d'un autre logement acceptable, les valeurs individuelles correspondantes étaient d'un peu moins des deux tiers et de près de 90 % pour les ménages locataires et les ménages propriétaires, différence qui s'explique par un revenu nettement supérieur des derniers (voir la sous-section 2.10).

3.3 Le logement inabordable est bien plus répandu que le logement de qualité ou de taille insuffisante.

Pour les ménages des RMR, il est plus difficile de trouver un logement d'un prix abordable qu'un logement de qualité ou de taille convenable. Les logements inabordables sont plus du double des logements de piètre qualité ou surpeuplés. En 2001, plus de 20 % des ménages des RMR ont affecté au logement 30 % et plus de tout leur revenu avant impôt (voir le tableau 3.3). La proportion des ménages occupant des logements abordables était bien inférieure à la moyenne de toutes les RMR à Vancouver, à Abbotsford, à Toronto et à Victoria (voir le tableau A2.7 en annexe).

Pour environ 70 % des ménages des RMR occupant un logement de qualité ou de taille insuffisante et disposant d'un revenu suffisant pour louer un logement acceptable, il n'y avait que 30 % des ménages occupant un logement inabordable qui pouvaient acquitter le prix médian d'un logement acceptable sans affecter au chapitre de l'habitation 30 % et plus de leur revenu avant impôt. Jouissant d'un revenu supérieur, les ménages propriétaires de logements inabordables avaient bien plus de chances que les ménages locataires d'affecter un revenu suffisant à l'occupation d'un logement acceptable; les proportions étaient respectivement d'un peu moins de 50 % et de moins de 20 %.

Il est bien moins probable que les ménages locataires aient un logement abordable que les ménages propriétaires. Dans les RMR de plus grande abordabilité pour les ménages locataires, à savoir Québec et Montréal, environ 70 % de ces ménages occupaient un logement d'un prix abordable en 2001. À Kingston et à Thunder Bay, la proportion correspondante était de 60 % ou moins. En revanche, quelque 90 % des ménages propriétaires de nombreuses agglomérations de la région de l'Atlantique, du Québec, du Manitoba et de la Saskatchewan ont dit dépenser en logement moins de 30 % de leur revenu avant impôt[48]. Même à Vancouver, à Abbotsford et à Toronto, qui sont les RMR de moindre abordabilité pour les ménages propriétaires en 2001, la proportion de ces ménages occupant un logement abordable avoisinait les 80 %.

3.3.1 De 1991 à 2001, l'abordabilité a varié plus pour les ménages locataires que pour les ménages propriétaires

Nous avons déjà dit (à la sous-section 2.10) que les ménages locataires ont été plus touchés par les variations des conditions économiques dans les années 1990 que les ménages propriétaires. Dans la première moitié de cette décennie où les frais de logement ont monté plus vite que les revenus (voir la sous-section 2.9), la proportion de ménages locataires des RMR occupant un logement abordable a nettement diminué, alors que la proportion de propriétaires de logements abordables ne décroissait à peu près pas. Comme les revenus se sont élevés plus rapidement que les frais de logement dans la seconde moitié des années 1990, les conditions d'abordabilité se sont améliorées pour les deux groupes. L'effet net sur toute la période 1991-2001 est une hausse et une baisse respectives en proportion des ménages propriétaires et locataires de logements abordables.

3.3.2 L'amélioration des conditions d'abordabilité a nettement varié selon les RMR.

De 1991 à 2001, la proportion de ménages locataires de logements abordables n'a pas diminué dans toutes les RMR. On a relevé des hausses à Montréal, Québec, Sherbrooke, Winnipeg, Vancouver, Victoria et Abbotsford; à Trois-Rivières, le pourcentage n'a pas changé (voir le tableau A2.7 en annexe). Dans toutes les autres RMR, la proportion de ménages locataires de logements abordables a décru au cours de la décennie; on a observé de fortes diminutions à Kingston et à Thunder Bay.

48. Comme nous l'avons déjà indiqué au tableau 2.10, les rapports moyens frais de logement-revenu (RFLR) pour les ménages propriétaires de ces RMR étaient relativement faibles.

Si dans l'ensemble des RMR la proportion de ménages propriétaires de logements abordables a augmenté d'un point de 1991 à 2001, elle a diminué dans dix de ces RMR, notamment dans toutes les agglomérations de l'Alberta et de la Colombie-Britannique. Elle a été en hausse pour la plupart des RMR ontariennes, entre autres à Toronto et à Ottawa–Hull. Dans les sept autres provinces, la proportion de ménages propriétaires de logements abordables s'est accrue dans toutes les RMR sauf à Saint John.

3.4 Presque 70 % des ménages des RMR occupent un logement acceptable[49].

En 2001, 68,2 % des ménages des RMR occupaient un logement acceptable, c'est-à-dire en bon état, de taille convenable et abordable (voir le tableau 3.4). Près de la moitié du reste des ménages disposaient d'un revenu suffisant pour obtenir un logement acceptable. Dans la plupart des RMR, plus de 70 % des ménages avaient un logement acceptable en 2001 (voir le tableau A2.4 en annexe). Comme exceptions à la règle, il y avait Vancouver (62,0 %), Toronto (62,3 %), Abbotsford (65,5 %), Montréal (68,3 %) et Victoria (68,4 %).

En 2001, 77,4 % des ménages propriétaires des RMR occupaient un logement acceptable comparativement à 52,8 % seulement des ménages locataires. Sur le nombre de ménages propriétaires n'ayant pas de logement acceptable, presque les deux tiers disposaient d'un revenu suffisant pour louer un tel logement. En revanche, un peu plus du tiers des ménages locataires de logements ne répondant pas à toutes les normes pouvaient acquitter le loyer d'un logement acceptable sans y consacrer 30 % et plus de leur revenu. Comme nous l'avons mentionné, de telles différences tiennent au revenu nettement supérieur des ménages propriétaires (voir la sous-section 2.10).

3.5 Dans les RMR, les conditions de logement se sont améliorées de 1996 à 2001 après s'être détériorées dans la première moitié de la décennie.

Comme nous l'avons signalé au chapitre 2, les frais de logement ont monté plus vite que le revenu des ménages dans la première moitié de la décennie 1990, mouvement qui s'est inversé dans la seconde moitié où l'augmentation des revenus s'est accélérée grâce au renforcement de l'économie. C'est ainsi que les rapports moyens frais de logement-revenu (RFLR) ont diminué de 1996 à 2001. Les conditions de logement ont suivi la même tendance générale avec une détérioration dans la première moitié et une amélioration par la suite. Ainsi, le pourcentage de ménages des RMR occupant un logement satisfaisant la norme de taille convenable ou norme d'abordabilité s'est accru dans les deux cas de 1996 à 2001 (voir les tableaux 3.2 et 3.3). La proportion de ménages des RMR occupant un logement acceptable a également augmenté pour ainsi revenir à son niveau de 1991.

Malgré ces progrès, nombreux sont les ménages qui, en 2001, n'avaient toujours pas accès à des logements acceptables. Comme le résume la figure 3.1, une partie des ménages au logement inférieur aux normes de qualité, de taille et d'abordabilité ne disposaient pas d'un revenu suffisant pour louer un logement acceptable. Ainsi que nous l'avons mentionné, l'obtention de tels logements a été particulièrement difficile aux ménages occupant un logement inabordable. Dans l'ensemble, 16,6 % des ménages des RMR occupant des logements inférieurs à une ou à plusieurs des normes d'habitation n'avaient pas un revenu pouvant leur donner accès à des logements acceptables[50]. Selon l'encadré 3.1, ces ménages avaient un besoin impérieux de logement. Dans les derniers chapitres du présent rapport, nous examinerons en détail ces besoins impérieux de logement.

49. On trouvera plus de détails à l'encadré 3.1 sur la définition du logement acceptable et les indicateurs de logement de la SCHL dans leur application aux données de recensement. Pour mieux se renseigner sur cette application, voir *Études spéciales sur les données du Recensement de 1996 : conditions de logement au Canada*, nos 55-1 à 55-11 (ou la série permanente sur le logement selon les *données du Recensement de 2001* en commençant par le *numéro 2 – La répartition géographique des besoins impérieux de logement et de la croissance des ménages, 1996-2001*).

50. Comme un certain nombre de ménages occupaient des logements inférieurs à plusieurs de ces normes, le pourcentage cité à la figure 3.1 (16,6 %) de ménages des RMR ayant un besoin impérieux de logement n'est pas la somme des pourcentages relatifs aux diverses normes en question.

Tableau 3.1 Pourcentage de ménages occupant un logement de qualité convenable, moyenne de toutes les RMR, 1991-2001

	Ensemble des ménages			Ménages propriétaires			Ménages locataires		
	Pourcentage occupant un logement de qualité convenable	Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable (ayant un besoin de logement)	Pourcentage occupant un logement de qualité convenable	Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable (ayant un besoin de logement)	Pourcentage occupant un logement de qualité convenable	Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable (ayant un besoin de logement)
2001	93,0	4,8	2,2	94,1	4,5	1,4	91,0	5,3	3,7
1996	93,0	4,5	2,5	94,1	4,4	1,5	91,3	4,6	4,1
1991	93,3	4,9	1,9	94,5	4,5	1,0	91,5	5,3	3,1

Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Tableau 3.2 Pourcentage de ménages occupant un logement de taille convenable, moyenne de toutes les RMR, 1991-2001

	Ensemble des ménages			Ménages propriétaires			Ménages locataires		
	Pourcentage occupant un logement de taille convenable	Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable (ayant un besoin de logement)	Pourcentage occupant un logement de taille convenable	Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable (ayant un besoin de logement)	Pourcentage occupant un logement de taille convenable	Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable (ayant un besoin de logement)
2001	92,7	5,4	1,9	95,7	3,8	0,5	87,5	8,1	4,4
1996	91,9	5,6	2,5	95,4	4,0	0,6	86,5	8,1	5,4
1991	92,7	5,0	2,3	95,5	3,9	0,6	88,8	6,6	4,6

Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Tableau 3.3 Pourcentage de ménages occupant un logement abordable, moyenne de toutes les RMR, 1991-2001

	Ensemble des ménages			Ménages propriétaires			Ménages locataires		
	Pourcentage occupant un logement abordable	Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable (ayant un besoin de logement)	Pourcentage occupant un logement abordable	Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable (ayant un besoin de logement)	Pourcentage occupant un logement abordable	Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable (ayant un besoin de logement)
2001	78,2	6,5	15,3	85,4	6,9	7,7	66,1	5,7	28,2
1996	75,5	6,8	17,7	84,1	8,4	7,5	62,5	4,4	33,2
1991	77,7	9,4	12,9	84,3	11,0	4,6	68,6	7,1	24,4

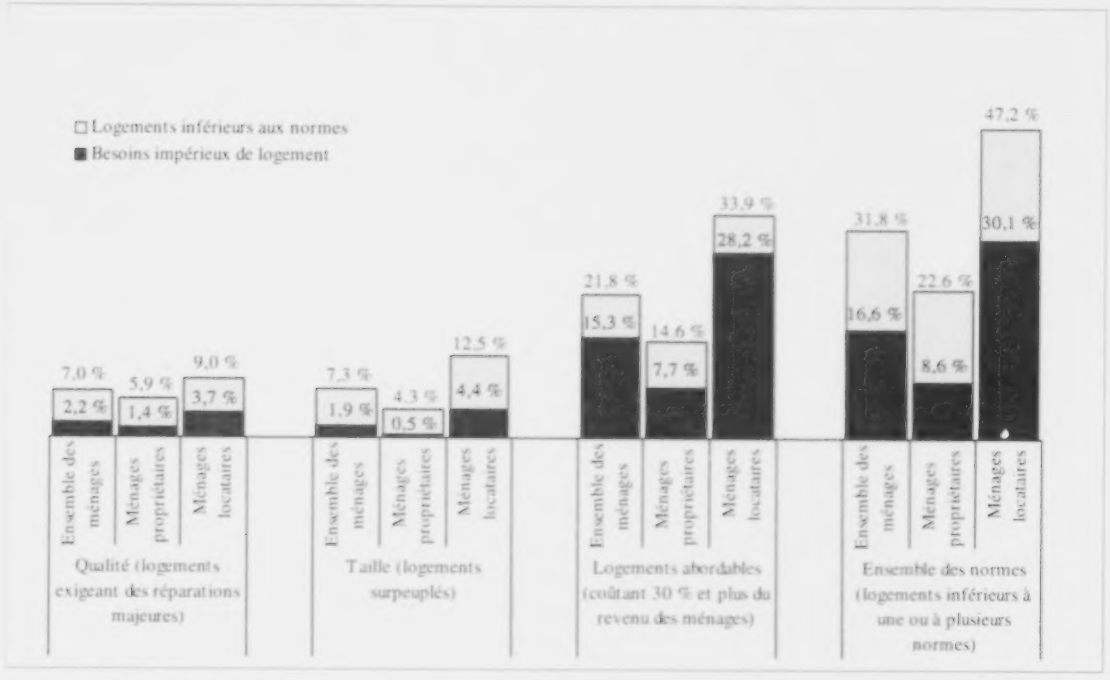
Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Tableau 3.4 Acceptabilité du logement, moyenne de toutes les RMR, 1991-2001

	Ensemble des ménages			Ménages propriétaires			Ménages locataires		
	Pourcentage occupant un logement acceptable	Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable (ayant un besoin de logement)	Pourcentage occupant un logement acceptable	Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable (ayant un besoin de logement)	Pourcentage occupant un logement acceptable	Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable (ayant un besoin de logement)
2001	68,3	15,2	16,6	77,4	14,0	8,6	52,8	17,1	30,1
1996	65,7	15,3	19,0	76,3	15,3	8,4	49,8	15,3	35,0
1991	68,0	17,7	14,3	76,6	18,0	5,4	55,9	17,3	26,8

Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 3.1 : Pourcentage de ménages des RMR occupant des logements inférieurs aux normes selon le besoin impérieux de logement, 2001



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement)

Chapitre 4

Besoins impérieux de logement dans les RMR, 1991-2001

Ce chapitre est le premier de trois portant sur les ménages ayant des besoins impérieux de logement[51]. Nous y examinerons les variations de fréquence de ces besoins de 1991 à 2001 et décrirons certaines des grandes caractéristiques des ménages en question. Nous ferons valoir les points suivants :

- L'amélioration des conditions de logement de 1996 à 2001 n'a pas entièrement compensé la détérioration qui avait eu lieu de 1991 à 1996, ce qui devait laisser un ménage des RMR sur six avec un besoin impérieux de logement en 2001.
- Les niveaux de besoin impérieux de logement en 2001 et leur évolution de 1991 à 2001 variaient nettement selon les RMR.
- Le grand obstacle auquel se heurtent les ménages ayant un besoin de logement en général et les ménages locataires en particulier est celui de l'obtention d'un logement à prix abordable.
- Les ménages locataires s'exposent bien plus aux besoins impérieux de logement que les ménages propriétaires.

4.1 Malgré l'amélioration des conditions de logement, un ménage des RMR sur six avait un besoin impérieux de logement à combler en 2001.

En valeur tant absolue que relative, le nombre de ménages des RMR ayant un besoin de logement a décru lorsque les conditions économiques se sont améliorées dans la seconde moitié des années 1990 (voir la sous-section 3.5), mais il ne devait pas revenir aux niveaux de 1991. La fréquence des besoins impérieux de logement dans les RMR s'est établie à 16,6 % en 2001 comparativement à 14,3 % en 1991 (voir le tableau et la figure 4.1).

Il reste que, en 2001, on a dénombré 58 000 ménages de moins ayant un besoin de logement dans les RMR qu'en 1996; la proportion était de 2,4 points inférieure à celle de 1996. L'amélioration s'est limitée aux ménages locataires. De 1996 à 2001, le nombre de ménages propriétaires des RMR ayant un besoin de logement a augmenté en valeur tant absolue (51 000) que relative (0,2 point); quant au nombre correspondant de ménages locataires, il a décru de presque 110 000 ou 4,9 points.

Il a déjà été question aux sous-sections 2.10 et 3.3.1 des facteurs possibles de baisse de fréquence des besoins impérieux de logement parmi les ménages locataires et de non-amélioration de la situation parmi les ménages propriétaires. D'abord, les ménages locataires se sont montrés plus sensibles que les ménages propriétaires aux variations des conditions économiques dans les années 1990. L'augmentation du

51. La Société canadienne d'hypothèques et de logement a fourni à Statistique Canada les spécifications de l'application des indicateurs de besoin impérieux de logement aux données des recensements de 1991, 1996 et 2001. Statistique Canada a alors entrepris une démarche en deux étapes pour chaque recensement afin de répondre à la demande de la SCHL. D'abord, il a recensé tous les ménages occupant des logements ne répondant pas à une ou à plusieurs des normes de qualité convenable, de taille convenable et d'abordabilité. Ensuite, il a appliqué des seuils de revenu par taille des ménages et par région pour établir si les ménages des logements inférieurs aux normes disposaient d'un revenu suffisant pour acquitter le loyer médian d'un autre logement local acceptable. Les ménages dont le revenu était insuffisant à cet égard ont été désignés comme ayant un besoin impérieux de logement (encadré 3.1).

revenu moyen des premiers s'est accélérée dans la seconde moitié de cette décennie après des hausses négligeables dans la première et, par conséquent, leurs rapports moyens frais de logement-revenu (RFLR) ont évolué en baisse. En second lieu, la non-amélioration des valeurs RFLR des ménages propriétaires devient explicable lorsqu'on considère l'évolution de l'occupation des logements au cours de cette période. Grâce à la croissance de l'emploi, à l'augmentation des revenus et à la diminution des taux hypothécaires, l'amélioration générale de la situation économique a aidé à alléger les frais de logement des ménages déjà propriétaires. Parallèlement cependant, ces mêmes conditions et le resserrement du marché locatif ont amené un grand nombre de ménages locataires à acheter des maisons[52]. Il est possible qu'une partie de ces nouveaux propriétaires aient dépensé une proportion relativement grande de leur revenu au chapitre de l'habitation.

En 2001, les ménages des RMR ayant un besoin impérieux de logement disposaient en moyenne d'un revenu de 19 554 $ avant impôt; c'est moins de 30 % de la moyenne générale de 65 846 $ des ménages des RMR (voir le tableau A2.3 en annexe). Les ménages ayant un tel besoin de logement ont dépensé en moyenne 48 % de leur faible revenu au chapitre de l'habitation; c'est plus du double des 22 % dépensés par l'ensemble des ménages des RMR.

4.2 Les niveaux de besoin impérieux de logement en 2001 et leur évolution de 1991 à 2001 variaient nettement selon les RMR.

En 2001, Toronto et Vancouver, qui sont deux des quatre RMR de moindre abordabilité du logement que nous avons indiquées à la section 3.3, présentaient les pourcentages les plus élevés de ménages ayant un besoin impérieux de logement (voir le tableau 4.2). À Toronto, un ménage sur cinq était caractérisé comme ayant un tel besoin (20,3 %) et, à Vancouver, un peu moins (18,6 %).

Les ménages torontois risquaient 23 % plus que le ménage moyen des RMR de connaître un besoin impérieux de logement. De 1991 à 2001, l'accessibilité des logements acceptables s'est plus dégradée à Toronto que dans toutes les autres RMR à l'exception de celles de Hamilton, de St. Catharines–Niagara et de Kingston[53].

Au cours de la décennie, la fréquence des besoins impérieux s'est accrue dans chaque RMR ontarienne. Dans toutes, ces besoins se sont faits encore plus fréquents pour les ménages propriétaires que pour les ménages locataires. En fait, toutes les RMR aux niveaux de besoin supérieurs à la moyenne se trouvaient dans le sud de cette province, les seules exceptions étant Calgary, Edmonton et Abbotsford. Dans ces trois dernières RMR toutefois, la multiplication des besoins des ménages locataires a été modeste si on la compare à ce qui s'est produit dans les RMR ontariennes.

En 2001, les RMR du Québec comptaient parmi celles où la proportion de ménages ayant des besoins impérieux de logement était la plus faible. De toutes les RMR, c'est celle de Chicoutimi–Jonquière qui présentait la proportion la plus basse de ces besoins (12,9 %). Comme nous l'avons noté, les ménages des RMR québécoises ont dépensé en logement une proportion de leur revenu inférieure à la moyenne en 2001 (voir la sous-section 2.10). Ils avaient plus de chances que le ménage moyen des RMR d'occuper un logement abordable (voir la sous-section 3.3). Parmi les RMR comptant en proportion le moins de ménages ayant des besoins impérieux de logement en 2001, Chicoutimi–Jonquière était suivie de Calgary (13,4 %) et d'Edmonton (13,5 %), RMR ayant connu une forte croissance de l'emploi et du revenu dans la seconde moitié de la décennie 1990 (voir le chapitre 2); sept RMR avaient en proportion moins de ménages ayant de tels besoins en 2001 qu'en 1991, à savoir Saint John, Sherbrooke, Trois-Rivières, Montréal, Regina, Saskatoon et Vancouver.

52. Il a été question de la montée des taux de propriété de l'habitation dans les années 1990 à la sous-section 2.6.
53. Nous avons classé les RMR selon la variation en pourcentage de la fréquence des besoins impérieux de logement de 1991 à 2001.

4.3 L'abordabilité est principalement à l'origine des besoins impérieux de logement des ménages.

En 2001, 15,3 % de tous les ménages des RMR avaient des besoins impérieux de logement, parce qu'ils occupaient un logement inférieur à la norme d'abordabilité, affectant 30 % et plus de leur revenu avant impôt au logement et disposant d'un revenu ne leur permettant pas d'obtenir un logement acceptable (voir le tableau A2.7 en annexe)[54]. Quelque 892 850 ménages (12,6 %) des RMR avaient des besoins de logement uniquement parce qu'ils occupaient un logement inabordable (voir le tableau A2.8 en annexe); 188 355 autres ménages (2,7 %) éprouvaient de tels besoins, étant à court non seulement de la norme d'abordabilité, mais aussi d'au moins une autre norme (qualité ou taille). Les ménages au besoin impérieux de logement pour la norme d'abordabilité disposaient d'un revenu moyen de 19 079 $ et consacraient la moitié de leur faible revenu à l'habitation (revenu moyen tiré du tableau A2.9 en annexe).

On constate en revanche que 2,2 % seulement de tous les ménages avaient un besoin impérieux de logement en 2001 et occupaient un logement d'une qualité insuffisante, c'est-à-dire nécessitant des réparations majeures (voir le tableau A2.5 en annexe). De même, on peut voir que 1,9 % seulement des ménages avaient un tel besoin et habitaient un logement surpeuplé et en mauvais état (voir le tableau A2.6 en annexe). On dénombrait uniquement 87 075 ménages (1,2 %) dont le besoin impérieux de logement tenait à une qualité et/ou à une taille insuffisantes (tableau A2.8 en annexe). Ces derniers ménages affectaient en moyenne à l'habitation 21 % seulement de leur revenu avant impôt de 25 332 $, mais la faiblesse de ce revenu signifiait qu'ils auraient à dépenser 30 % et plus de l'argent reçu pour occuper un autre logement acceptable (tableau A2.9 en annexe).

Ainsi, si les ménages éprouvent un tel besoin impérieux de logement, c'est avant tout qu'ils consacrent 30 % et plus de leur revenu à l'habitation et ne disposent pas d'un revenu suffisant pour obtenir un logement acceptable. Dans le cas des RMR, cette constatation vaut autant pour les ménages propriétaires que pour les ménages locataires. En 2001, les trois quarts de tous les ménages locataires et 79 % de tous les ménages propriétaires avaient un tel besoin uniquement parce qu'ils occupaient un logement inabordable (voir la figure 4.2). Il y avait seulement 6 % des premiers et 10 % des seconds qui, occupant un logement abordable, devaient combler ce besoin impérieux en raison de la qualité ou de la taille insuffisante de ce logement.

4.4 Les ménages locataires risquent bien plus que les ménages propriétaires d'avoir un besoin impérieux de logement.

Au chapitre 3, nous avons établi que, grâce à leur revenu supérieur, les ménages propriétaires ont plus de chances que les ménages locataires d'occuper un logement acceptable et de disposer du revenu nécessaire à l'obtention d'un logement acceptable s'ils n'en ont pas déjà un. En d'autres termes, il est bien moins probable que les ménages propriétaires éprouvent un tel besoin.

La figure 4.3 illustre ces points. On peut y voir que le facteur de l'abordabilité est de loin celui qui joue le plus lorsque les ménages propriétaires et locataires occupent un logement inférieur aux normes d'occupation et ont un besoin impérieux à combler sur ce plan. Abstraction faite du critère de la qualité, on constate cependant que plus de ménages locataires des RMR que de ménages propriétaires occupaient un logement inférieur aux normes en 2001, bien que les seconds (4 432 190) aient dépassé les premiers (2 616 750) en nombre (voir le tableau A2.1 en annexe). Enfin, parmi les ménages dont le logement est inférieur à toutes les normes, les ménages locataires risquent bien plus d'éprouver un besoin impérieux de logement, c'est-à-dire qu'ils sont bien moins susceptibles que les ménages propriétaires d'avoir la capacité d'acquitter le loyer médian d'un autre logement répondant aux normes.

54. L'encadré 3.1 décrit les normes de qualité convenable, de taille convenable et d'abordabilité de l'habitation qui sous-tendent les définitions du logement acceptable et du besoin impérieux de logement.

En 2001, 30,1 % des ménages locataires des RMR avaient un besoin impérieux de logement contre 8,6 % seulement des ménages propriétaires (voir le tableau 4.2 et la figure 4.4). Les uns étaient bien plus susceptibles que les autres d'éprouver un tel besoin dans chacune des RMR. Ainsi, malgré le net accroissement de la fréquence des besoins impérieux de logement parmi les ménages propriétaires de 1991 à 2001, les ménages locataires risquaient toujours en moyenne 3,5 fois plus que les ménages propriétaires d'avoir un besoin impérieux de logement à combler en 2001. En fait, dans les diverses RMR, ce surcroît de risque supérieur variait de 2,9 à 5,7 fois.

Tableau 4.1 Nombre et pourcentage de ménages ayant un besoin impérieux de logement, Canada et ensemble des RMR, 1991-2001

		Ensemble des ménages ayant un besoin de logement		Ménages propriétaires ayant un besoin de logement		Ménages locataires ayant un besoin de logement	
Région	Année	(milliers)	%	(milliers)	%	(milliers)	%
Canada	2001	1 710	15,8	623	8,6	1 087	30,4
	1996	1 795	17,9	567	8,7	1 228	34,7
	1991	1 270	13,6	354	6,0	916	26,6
Ensemble des RMR	2001	1 168	16,6	380	8,6	788	30,1
	1996	1 226	19,0	329	8,4	897	35,0
	1991	862	14,3	189	5,4	673	26,8

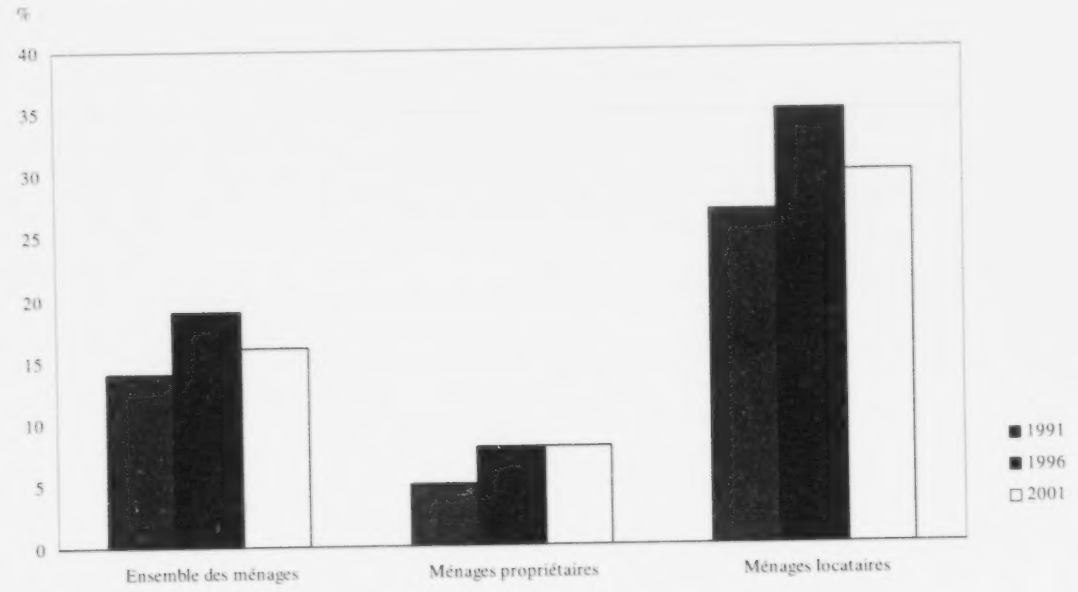
Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Tableau 4.2 Fréquence des besoins impérieux de logement, RMR, 1991-2001 (%)[1]

	Ensemble des ménages			Ménages propriétaires			Ménages locataires		
	1991	1996	2001	1991	1996	2001	1991	1996	2001
St. John's	14,2	17,1	15,3	6,9	7,8	7,3	29,8	37,9	35,0
Halifax	14,4	19,4	18,3	6,1	8,5	9,0	26,3	36,9	34,5
Saint John	14,0	15,6	13,9	5,2	6,2	6,2	29,8	34,6	30,4
Chicoutimi-Jonquière	10,6	15,2	12,9	4,0	6,1	4,8	21,4	30,4	27,0
Québec	13,6	17,5	13,6	4,3	6,0	5,1	24,7	32,3	24,5
Sherbrooke	15,2	19,8	14,1	4,0	5,9	4,7	26,6	34,6	24,7
Trois-Rivières	15,0	19,0	14,8	4,4	6,7	5,0	28,1	35,5	28,5
Montréal	17,1	20,9	15,3	5,3	7,8	6,0	28,0	34,2	25,2
Ottawa-Hull	11,3	18,0	15,7	3,7	7,1	7,6	21,3	34,7	29,6
Hull	11,0	16,4	12,4	3,6	6,7	5,2	22,6	33,1	24,8
Ottawa	11,4	18,5	16,9	3,7	7,2	8,4	21,0	35,2	31,1
Kingston	11,2	19,9	17,9	4,6	8,2	8,7	21,3	39,5	35,4
Oshawa	10,8	15,9	14,4	4,3	8,0	7,6	26,5	36,7	36,6
Toronto	13,5	20,5	20,3	6,1	10,7	12,1	24,3	35,2	35,5
Hamilton	10,8	18,1	16,6	4,3	8,5	8,8	23,4	37,3	34,7
St. Catharines-Niagara	10,8	18,0	16,4	4,8	8,9	9,1	26,6	41,3	37,4
Kitchener	10,3	17,2	13,9	3,5	7,4	6,9	21,6	34,5	28,8
London	11,9	19,9	16,6	3,6	8,2	7,2	23,6	38,7	33,4
Windsor	12,1	17,0	15,2	5,5	8,2	7,9	27,4	37,9	35,1
Grand Sudbury	11,8	19,1	16,4	4,7	7,3	7,5	24,9	40,3	34,9
Thunder Bay	10,9	17,1	15,5	4,7	8,7	7,7	24,9	37,4	37,5
Winnipeg	14,6	17,2	14,8	5,3	7,3	7,0	30,6	36,1	30,4
Regina	14,8	14,7	13,7	7,0	6,5	6,3	30,4	31,9	30,7
Saskatoon	17,7	16,6	13,8	8,8	5,6	5,9	32,3	35,2	29,4
Calgary	12,1	14,7	13,4	4,5	7,2	8,0	24,1	29,5	26,9
Edmonton	12,6	14,3	13,5	4,1	6,1	7,2	25,3	30,0	26,4
Abbotsford	10,9	17,8	13,7	4,6	9,3	7,4	27,9	39,8	29,8
Vancouver	19,1	20,6	18,6	7,7	10,3	10,9	35,2	36,7	31,6
Victoria	15,9	19,2	16,2	5,9	8,2	8,1	32,0	38,1	30,9
Ensemble des RMR	**14,3**	**19,0**	**16,6**	**5,4**	**8,4**	**8,6**	**26,8**	**35,0**	**30,1**
Canada	**13,6**	**17,9**	**15,8**	**6,0**	**8,7**	**8,6**	**26,6**	**34,7**	**30,4**

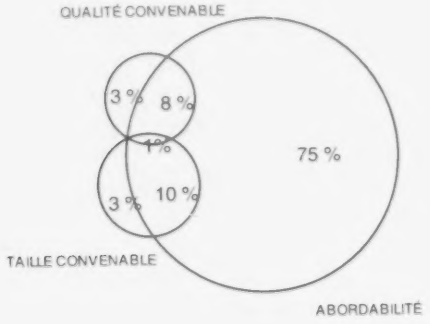
1. Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 4.1 : Pourcentage de ménages des RMR ayant un besoin impérieux de logement, 1991-2001 (ménages incapables d'obtenir un logement acceptable)

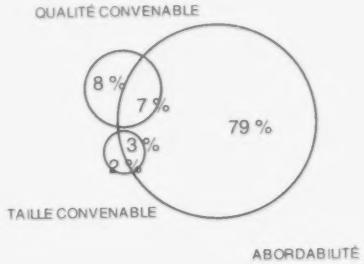


Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 4.2 : Pourcentage de ménages ayant un besoin impérieux de logement selon les normes de qualité convenable, de taille convenable et d'abordabilité, moyenne de toutes les RMR, 2001



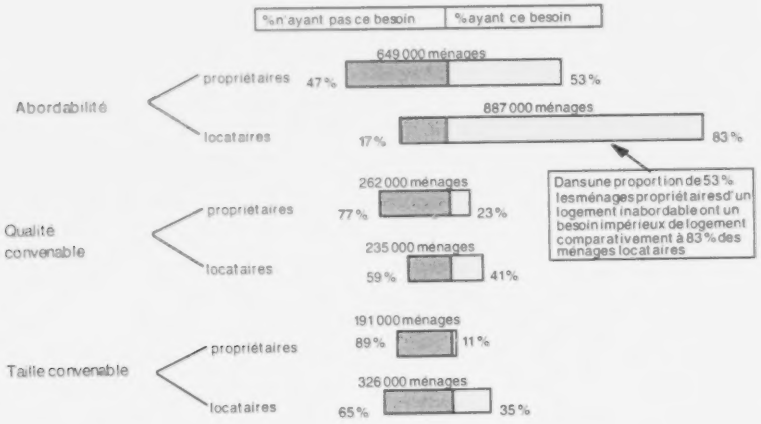
788 615 ménages locataires des RMR ont un besoin impérieux de logement



379 785 ménages propriétaires des RMR ont un besoin impérieux de logement

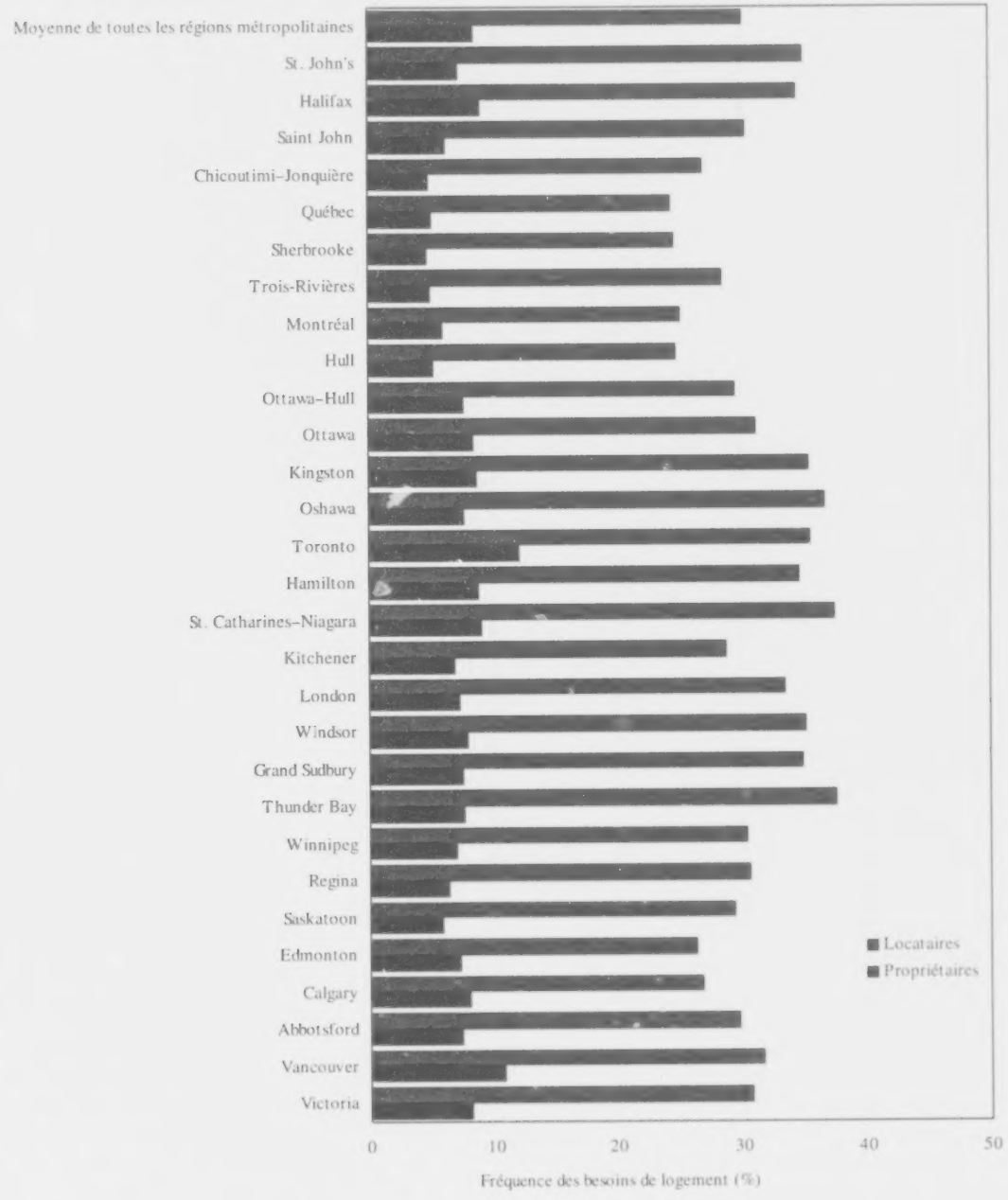
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 4.3 : Nombre de ménages occupant un logement inférieur aux normes de qualité convenable, de taille convenable et d'abordabilité et pourcentage ayant un besoin impérieux de logement selon chacune des normes, moyenne de toutes les RMR, 2001



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 4.4 : Fréquence des besoins impérieux de logement selon l'occupation, RMR, 2001



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Chapitre 5

Ménages fortement exposés aux besoins de logement

Au chapitre 4, nous avons démontré que les ménages locataires risquent 3,5 fois plus en moyenne que les ménages propriétaires d'avoir un besoin de logement. Dans ce chapitre, il sera question des groupes qui s'exposent fortement à éprouver un besoin impérieux de logement. Dans bien des cas, nous nous attacherons aux ménages locataires et cernerons quelques-unes des raisons pour lesquelles les besoins de logement sont particulièrement fréquents dans ces groupes. Nous ferons les constatations suivantes :

- Les ménages autochtones et les ménages locataires parmi eux présentent de hauts taux de besoin de logement.
- La fréquence des besoins de logement est grande dans deux groupes de ménages locataires non autochtones, à savoir les ménages monoparentaux et les ménages d'une personne.
- Dans ces deux groupes, ce sont les personnes âgées et les femmes qui risquent fort d'éprouver un besoin impérieux de logement.
- Les besoins impérieux de logement sont très fréquents parmi les ménages d'immigrants récents, plus particulièrement parmi les ménages locataires.

5.1 Les ménages autochtones et les ménages locataires parmi eux présentent de hauts taux de besoin de logement.

En 2001, les ménages autochtones des RMR étaient plus susceptibles, dans une proportion de plus de 50 %, que le ménage moyen des RMR d'éprouver un besoin impérieux de logement (25,5 % contre 16,6 %). La situation s'est améliorée depuis 1996, année où la proportion correspondante était de 80 %[55]. Les ménages métis risquaient moins d'avoir un tel besoin que les autres ménages autochtones et les ménages amérindiens, plus (voir le tableau 5.1)[56].

Presque deux ménages locataires autochtones sur cinq (37,8 %) avaient un besoin de logement à combler en 2001. À Regina, près de la moitié de ces ménages éprouvaient un tel besoin (voir le tableau A2.12 en annexe). La fréquence des besoins impérieux de logement parmi les ménages locataires autochtones des RMR de l'Ouest canadien était supérieure de 7 à 18 points à celle qui caractérisait les ménages locataires non autochtones (voir la figure 5.1). Les différences étaient généralement moindres dans les autres RMR.

Une des raisons pour lesquelles les ménages autochtones ont des besoins de logement plus souvent que les ménages non autochtones est l'infériorité de leur revenu. En 2001, ils disposaient en moyenne d'un revenu avant impôt de 50 735 $ comparativement à 65 846 $ pour l'ensemble des ménages des RMR (voir les tableaux A1.18 et A2.13 en annexe).

55. Il convient de noter que l'amélioration apparente des conditions de logement des Autochtones de 1996 à 2001 est peut-être attribuable en partie aux ménages qui jouissaient généralement de bonnes conditions d'habitation et qui se sont autodéclarés comme autochtones pour la première fois au Recensement de 2001. Pour la définition de ménage autochtone employée dans le présent rapport, voir l'encadré 3.2.
56. On trouvera au tableau A2.12 en annexe des données par RMR sur les besoins de logement de la population autochtone et de ses groupes constitutifs.

Comme nous l'avons vu aux sous-sections 3.3 et 4.3, les ménages des RMR éprouvent généralement plus de difficulté à trouver un logement à prix abordable qu'un logement de qualité ou de taille convenable, constatation qui vaut autant pour les ménages non autochtones que pour les ménages autochtones (voir le tableau 5.2). Toutefois, les seconds risquent plus de se trouver dans des logements surpeuplés ou délabrés que les premiers. Comparativement à ces derniers, les ménages autochtones risquent :

- 2,6 fois plus (5,8 % contre 2,2 %) d'habiter un logement d'une qualité insuffisante et d'avoir un besoin impérieux de logement;
- 2,5 fois plus d'habiter un logement surpeuplé et d'avoir un tel besoin;
- 1,5 fois plus d'éprouver un besoin impérieux de logement et de dépenser au chapitre de l'habitation 30 % et plus de tout leur revenu avant impôt.

5.2 La fréquence des besoins de logement est grande dans deux groupes de ménages locataires non autochtones, à savoir les ménages monoparentaux et les ménages d'une personne.

Les grands besoins de logement ne se limitent pas aux ménages autochtones. La fréquence des besoins de logement est également élevée dans certains groupes de ménages locataires non autochtones, plus particulièrement parmi les ménages monoparentaux et les ménages d'une personne. Ce sont les deux types de ménages des RMR qui ont été le plus en croissance de 1991 à 2001 (voir la sous-section 2.3). Dans ces deux groupes, ce sont les personnes âgées et les femmes qui s'exposent fortement aux besoins impérieux de logement (voir la figure 5.2).

En 2001, la fréquence de ces besoins était bien supérieure à la moyenne (29,9 %) de l'ensemble des ménages locataires non autochtones dans le cas des ménages d'une personne et des ménages monoparentaux et des groupes suivants en particulier :

- femmes âgées vivant seules (fréquence des besoins : 57,5 %);
- hommes âgés vivant seuls (44,6 %);
- femmes de moins de 65 ans vivant seules (33,8 %);
- mères seules de moins de 65 ans (45,8 %)[57].

Dans les sous-sections qui suivent, nous examinerons plus en détail les conditions de logement des ménages d'une personne et des ménages monoparentaux et nous nous intéresserons plus particulièrement à trois groupes de ménages locataires non autochtones :

- personnes âgées vivant seules;
- personnes non âgées vivant seules;
- ménages locataires monoparentaux non âgées.

57. L'encadré 3.2 définit les types de ménages cités dans le présent rapport.

Dans ces groupes de ménages locataires, l'importance des besoins de logement est liée à la grande faiblesse du revenu qui, à son tour, a à voir avec les conditions suivantes :

- inactivité ou encore chômage ou travail à temps partiel seulement;
- dépendance à l'égard de l'État pour la majeure partie du revenu du ménage.

Dans l'examen qui suit, nous présenterons les totaux et les moyennes de l'ensemble des RMR pour les trois groupes de ménages locataires non autochtones. On trouvera au tableau A2.14 en annexe les données équivalentes de 2001 par RMR.

5.2.1 Plus de la moitié des locataires âgés vivant seuls avaient un besoin impérieux de logement en 2001.

Dans les RMR, 54,4 % des locataires âgés qui vivaient seuls éprouvaient un besoin impérieux de logement en 2001[58]. Les personnes âgées vivant seules constituaient 83,6 % de tous les ménages locataires aînés ayant un besoin impérieux de logement. Les transferts de l'État étaient la principale source de revenu pour plus de 90 % de ces ménages (voir le tableau 5.3). Dans une proportion de plus des trois quarts, les ménages locataires âgés ayant un besoin de logement étaient formés de personnes âgées vivant seules qui dépendaient de l'État pour le gros de leur revenu[59]. Les intéressés disposaient en moyenne d'un revenu avant impôt de moins de 15 000 $ dont ils affectaient presque la moitié au logement.

Les deux tiers (65,5 %) de ces personnes âgées avaient un besoin de logement en 2001 contre 17,9 % (moins d'une personne sur cinq) des locataires âgés vivant seuls et dont la principale source de revenu n'était pas les transferts de l'État[60].

5.2.2 En 2001, presque le tiers des locataires non âgés qui vivaient seuls avaient un besoin de logement.

Presque le tiers (31,5 %) des locataires non âgés qui vivaient seuls en 2001 dans les RMR avaient un besoin impérieux de logement à combler. Ce groupe formait 43,6 % de tous les ménages locataires non âgés ayant un tel besoin.

Un peu plus du tiers des intéressés n'étaient pas sur le marché du travail (voir le tableau 5.4) et presque 40 % comptaient surtout sur l'État pour leur revenu (voir le tableau 5.5). L'un et l'autre de ces groupes—ayant un besoin impérieux de logement et qui respectivement n'étaient pas sur le marché du travail et dépendaient des transferts de l'État—disposaient en moyenne d'un revenu avant impôt de moins de 11 000 $ et de 10 000 $ et dépensaient en logement plus de la moitié de ce revenu.

Environ les trois quarts de ceux qui comptaient sur les transferts de l'État pour le gros de leur revenu avaient un besoin impérieux de logement en 2001. Presque 60 % de ceux qui ne se trouvaient pas sur le marché du travail avaient le même besoin. La fréquence des besoins impérieux de logement était bien moindre chez ceux qui appartenaient à la population active (25,4 %), mais ce groupe comprenait un nombre considérable de gens qui étaient chômeurs ou travailleurs à temps partiel. Il n'y a que 20,6 %

58. Disons par comparaison que 26,4 % des 295 985 propriétaires âgés qui vivaient seuls dans les RMR avaient un besoin impérieux de logement à combler.
59. Le « revenu du gouvernement » vient de régimes publics (Sécurité de la vieillesse, Supplément de revenu garanti, Régime de pensions du Canada-Régime de rentes du Québec, Assurance-emploi, Prestations fiscales pour enfants, etc.) ou prend la forme de paiements d'aide sociale, de suppléments provinciaux de revenu, de pensions destinées aux anciens combattants, de paiements d'indemnisation des accidentés du travail, de crédits d'impôt remboursables (TPS-TVH) et autres transferts.
60. Il y a 54,0 % des ménages âgés, ainsi que 71,8 % des ménages locataires et 45,1 % des ménages propriétaires âgés, qui aient dit que les transferts de l'État constituaient leur principale source de revenu. Toutefois, 84,7 % de ces ménages locataires et 24,5 % seulement de ces ménages propriétaires avaient un besoin impérieux de logement à combler.

(une personne seulement sur cinq) des locataires non âgés vivant seuls et travaillant à plein temps qui avaient un besoin impérieux de logement à combler (voir la figure 5.3).

5.2.3 Plus de 40 % des ménages locataires monoparentaux non âgés avaient un besoin de logement en 2001.

En 2001, 43,0 % des ménages locataires monoparentaux non âgés avaient un besoin de logement. Ils constituaient 25,1 % de tous les ménages locataires non âgés ayant un tel besoin. Près de quatre intéressés sur dix n'étaient pas sur le marché du travail (voir le tableau 5.4) et plus de la moitié comptaient sur l'État pour la majeure partie de leur revenu (voir le tableau 5.5).

Les deux tiers des ménages locataires monoparentaux non âgés et ne se trouvant pas sur le marché du travail avaient un besoin de logement. La proportion n'était que d'un peu plus du quart dans le cas des ménages monoparentaux occupant un emploi à plein temps (voir la figure 5.4). Presque 80 % des pères et des mères seuls dont les transferts de l'État constituaient la principale source de revenu avaient un besoin impérieux de logement à combler. La fréquence de ces besoins était bien moindre (28.4 %) chez ceux dont la grande source de revenu n'était pas les transferts de l'État.

5.2.4 Les ménages locataires monoparentaux et d'une personne sont plus susceptibles d'avoir un besoin de logement et de dépenser la moitié et plus de leur revenu au chapitre de l'habitation.

Comme nous l'avons indiqué aux chapitres 3 et 4, une majorité de ménages ayant un besoin impérieux de logement dépensent 30 % et plus de leur revenu au chapitre de l'habitation. Bien sûr, il y a beaucoup de ménages de ce groupe qui dépensent encore plus en logement. En 2001, 6,1 % des ménages locataires non autochtones avaient un besoin impérieux de logement à combler et dépensaient 50 % et plus de leur revenu à ce poste du budget. Il suffit de regarder les caractéristiques de ce groupe pour bien se rendre compte que les ménages monoparentaux et non familiaux (qui sont des ménages d'une personne dans une proportion de plus de 80 %) risquent plus de connaître des conditions difficiles de logement que les autres ménages non autochtones (voir le tableau 5.6) :

- 17,1 % des ménages locataires non familiaux ayant une personne âgée à leur tête avaient un besoin de logement et dépensaient au chapitre de l'habitation 50 % et plus d'un revenu moyen avant impôt d'un peu plus de 14 000 $;
- 17,1 % des ménages locataires non familiaux ayant à leur tête une personne de 45 à 64 ans avaient ce même besoin et dépensaient en logement 50 % et plus d'un revenu d'un peu plus de 10 000 $;
- 19,7 % des ménages locataires monoparentaux ayant à leur tête une personne de 15 à 44 ans avaient aussi ce besoin et dépensaient au chapitre de l'habitation 50 % et plus d'un revenu moyen d'environ 13 000 $ (données tirées du tableau 5.6).

5.3 Les besoins impérieux de logement sont plus fréquents parmi les ménages d'immigrants récents, plus particulièrement parmi les ménages locataires.

Dans leur vaste majorité, les immigrants ont tendance à gagner des RMR où il existe des milieux d'immigration établis et des possibilités d'emploi (voir le tableau 2.2)[61]. En 2001, 86,3 % des ménages

61. Dans l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada, on a constaté que la présence de parents et d'amis était la raison par excellence pour laquelle les immigrants récents choisissaient de s'établir dans telle ou telle RMR. Les perspectives d'emploi suivaient en importance. Voir Statistique Canada, *Faits saillants de l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada : le processus, les progrès et les perspectives*, publication n° 89-611-XIF au catalogue (Ottawa : Statistique Canada, 2003), p. 13-15.

immigrants demeuraient dans des RMR comparativement à un peu moins des deux tiers de l'ensemble des ménages[62]. Plus de 90 % des ménages récemment issus de l'immigration se trouvaient en région métropolitaine de recensement et sept sur dix, à Toronto, Vancouver et Montréal[63].

Après leur arrivée au pays, les immigrants constatent souvent qu'un logement acceptable est hors de portée et deviennent des locataires ayant un besoin impérieux de logement. Le coût de l'habitation est relativement élevé dans nombre des grandes RMR où les immigrants tendent à s'établir (voir la sous-section 2.8 et les tableaux A1.15, A1.16 et A1.18 en annexe). À Toronto par exemple, 43,5 % des ménages locataires issus récemment de l'immigration avaient un besoin impérieux à combler en 2001 (voir la figure 5.5 et le tableau A2.17 en annexe)[64]. À Montréal où les frais de logement étaient relativement modestes au regard de ceux de Toronto, le tiers de ces ménages avaient un besoin de logement. Dans l'ensemble des RMR, les locataires qui étaient des immigrants récents s'exposaient plus, dans une proportion de presque 40 %, à de tels besoins que les ménages locataires non immigrants.

En 2001, les ménages propriétaires et locataires issus de l'immigration dans les RMR risquaient plus que les ménages non immigrants, dans des proportions respectives de 5,3 et 7,4 points, d'avoir un besoin impérieux de logement; la différence tenait en partie aux hauts niveaux de besoin de logement qui caractérisaient les immigrants récents (voir le tableau 5.7). Chez les propriétaires immigrants en 2001, les probabilités de besoin impérieux de logement décroissaient à mesure que s'allongeait leur séjour au pays. La fréquence des besoins de logement diminuait aussi chez les locataires issus de l'immigration à mesure que s'écoulaient les années depuis l'arrivée, mais l'amélioration était moins marquée et moins convergente que dans le cas des ménages propriétaires immigrants.

Les ménages immigrants avaient un peu moins de chances que les autres d'avoir tiré parti de l'amélioration des conditions de logement qui a eu lieu de 1996 à 2001 (voir les sous-sections 3.5 et 4.1). Contrairement au pourcentage dans cette période de propriétaires non immigrants ayant un besoin de logement, le pourcentage correspondant des propriétaires immigrants a un peu évolué en hausse (voir le tableau 5.8). La fréquence des besoins de logement baissait chez les locataires immigrants, mais un peu moins que dans le cas des locataires non immigrants.

Si les besoins de logement se ressemblaient en 2001 pour les ménages immigrants et non immigrants—la vaste majorité des immigrants ayant un besoin de logement dépensaient 30 % et plus de leur revenu au chapitre de l'habitation—la proportion de ménages immigrants ayant un tel besoin et occupant un logement inférieur aux normes autres que la norme d'abordabilité était plus du double de celle des ménages non immigrants (voir le tableau 5.9). À cet égard, les premiers ressemblaient aux ménages autochtones qui, plus que la moyenne, avaient aussi tendance à habiter des logements surpeuplés et délabrés (voir le tableau 5.2).

62. Comme dans tout autre examen des besoins impérieux de logement dans ce rapport, nous excluons des données sur les ménages de cette sous-section les ménages agricoles, les ménages des bandes et des réserves, les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
63. On trouvera à l'encadré 3.2 nos définitions des ménages d'immigrants et des ménages d'immigrants récents.
64. Les tableaux A2.17 et A2.18 en annexe livrent des données par RMR sur les ménages immigrants ayant un besoin impérieux de logement.

Tableau 5.1 Nombre et pourcentage de ménages autochtones ayant un besoin impérieux de logement, Canada et ensemble des RMR, 1996-2001

			Ensemble des ménages		Propriétaires		Locataires	
Année	Région	Identité autochtone	N[bre]	%	N[bre]	%	N[bre]	%
2001	Canada	Ménages non autochtones	1 635 800	15,6	605 000	8,5	1 030 800	30,1
		Total identité autochtone	73 850	24,8	17 510	11,8	56 335	37,8
		Amérindiens	50 450	27,3	10 325	12,4	40 115	39,6
		Métis	26 475	20,6	7 920	10,7	18 560	34,2
		Inuits	4 165	31,9	885	20,7	3 275	37,3
	Ensemble des RMR	Ménages non autochtones	1 133 35	16,4	374 600	8,6	758 925	29,9
		Total identité autochtone	34 815	25,5	5 175	9,1	29 655	37,5
		Amérindiens	25 360	28,5	3 225	9,7	22 150	39,7
		Métis	12 365	21,4	2 325	8,3	10 030	33,8
		Inuits	500	28,9	55	8,6	455	40,6
1996	Canada	Ménages non autochtones	1 725 655	17,6	553 385	8,6	1 172 270	34,4
		Total identité autochtone	68 985	31,6	13 350	14,2	55 635	44,7
		Amérindiens	50 565	34,1	8 670	14,6	41 890	47,3
		Métis	22 245	27,2	5 470	13,5	16 775	40,7
		Inuits	3 550	32,7	525	17,7	3 020	38,3
	Ensemble des RMR	Ménages non autochtones	1 191 560	18,7	324 685	8,4	866 865	34,6
		Total identité autochtone	34 010	34,3	3 625	10,6	30 365	46,7
		Amérindiens	26 385	37,5	2 485	11,4	23 885	49,2
		Métis	10 670	29,0	1 350	9,1	9 280	42,0
		Inuits	330	32,7	40	12,5	320	45,4

Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.

Note : Un ménage est considéré comme membre de plus d'un groupe autodéclaré (voir encadré 3.2). Comme résultat, les ménages du groupe autodéclaré ne devraient pas s'additionner parce qu'ils ajouteront plus que le total de tous les ménages autochtones.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Tableau 5.2 Comparaison des conditions de logement des ménages autochtones et non autochtones, ensemble des RMR, 2001

	Ensemble des ménages		Ménages propriétaires		Ménages locataires	
	Autochtones	Non autochtones	Autochtones	Non autochtones	Autochtones	Non autochtones
Qualité convenable						
Pourcentage occupant un logement de qualité convenable	86,3	93,1	88,8	94,1	84,5	91,2
Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	8,0	4,8	8,6	4,5	7,4	5,2
Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable et ayant un besoin impérieux de logement	5,8	2,2	2,6	1,4	8,0	3,5
Taille convenable						
Pourcentage occupant un logement de taille convenable	88,0	92,8	94,6	95,7	83,2	87,7
Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	7,2	5,4	4,8	3,8	8,9	8,1
Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable et ayant un besoin impérieux de logement	4,8	1,9	0,7	0,5	7,8	4,3
Abordabilité						
Pourcentage occupant un logement abordable	71,1	78,3	84,1	85,4	61,7	66,2
Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	6,0	6,5	8,1	6,9	4,6	5,7
Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable et ayant un besoin impérieux de logement	22,8	15,2	7,8	7,7	33,7	28,1
Acceptabilité						
Pourcentage occupant un logement acceptable	55,9	68,5	71,7	77,5	44,5	53,0
Pourcentage capable d'obtenir un logement acceptable	18,5	15,1	19,3	13,9	18,0	17,1
Pourcentage incapable d'obtenir un logement acceptable et ayant un besoin impérieux de logement	25,5	16,4	9,1	8,6	37,5	29,9

Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Tableau 5.3 Ménages locataires non autochtones âgés et ayant un besoin de logement selon les principales sources de revenu du ménage et les types de ménages, ensemble des RMR, 2001

Type de ménages (nombre total)	Principale source de revenu du ménage	Nombre ayant un besoin de logement N[nre]	Proportion (%)	Fréquence des besoins (%)	Revenu moyen ($)	RFLR moyen (%)
Ensemble des ménages locataires âgés (463 345)	Ensemble des ménages	204 135	100,0	44,1	16 780	46
	Revenu du gouvernement	188 415	92,3	56,6	16 133	46
	Revenu autre	15 720	7,7	12,0	24 538	42
Ménages non familiaux (323 795)	Ensemble des ménages	172 715	100,0	53,3	15 698	46
	Revenu du gouvernement	159 435	92,3	64,6	15 036	47
	Revenu autre	13 280	7,7	17,3	23 646	43
Ménages d'une personne (313 640)	Ensemble des ménages	170 655	100,0	54,4	15 595	46
	Revenu du gouvernement	157 550	92,3	65,5	14 934	47
	Revenu autre	13 105	7,7	17,9	23 546	43
Deux personnes et plus (10 175)	Ensemble des ménages	2 060	100,0	20,2	23 470	38
	Revenu du gouvernement	1 865	90,5	28,3	22 884	39
	Revenu autre	195	9,5	5,4	29 077	30
Ménages familiaux (139 510)	Ensemble des ménages	31 450	100,0	22,5	22 656	42
	Revenu du gouvernement	28 995	92,2	33,8	22 076	42
	Revenu autre	2 455	7,8	4,6	29 515	41
Couples (109 370)	Ensemble des ménages	23 220	100,0	21,2	23 264	41
	Revenu du gouvernement	21 670	93,3	30,5	22 885	41
	Revenu autre	1 550	6,7	4,0	28 559	42
Ménages monoparentaux (27 310)	Ensemble des ménages	7 785	100,0	28,5	20 752	44
	Revenu du gouvernement	6 930	89,0	49,9	19 552	44
	Revenu autre	855	11,0	6,4	30 475	39
Ménages multifamiliaux (2 830)	Ensemble des ménages	445	100,0	15,7	24 265	34
	Revenu du gouvernement	395	88,8	39,3	21 930	32
	Revenu autre	50	11,2	2,7	42 717	50

Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
Les données sur les revenus et les frais de logement qui sont recueillies dans le cadre du Recensement du Canada visent respectivement l'année civile précédant le recensement et l'année de recensement même.
Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Tableau 5.4 Ménages locataires non autochtones non âgés et ayant un besoin de logement selon l'activité et le type de ménages, ensemble des RMR, 2001

Type de ménages (nombre total)	Activité	Nombre ayant un besoin de logement	Proportion	Fréquence des besoins	Revenu moyen	RFLR moyen
		Nbre	(%)	(%)	($)	(%)
Ensemble des ménages locataires non âgés (2 074 225)	Ensemble des ménages	554 795	100,0	26,7	17 742	49
	Inactivité	180 740	32,6	52,4	14 008	52
	Activité	374 090	67,4	21,6	19 545	48
Ménages non familiaux (941 865)	Ensemble des ménages	265 220	100,0	28,2	14 914	51
	Inactivité	89 435	33,7	53,8	11 227	54
	Activité	175 715	66,3	22,7	16 792	49
Ménages d'une personne (760 485)	Ensemble des ménages	239 890	100,0	31,5	14 262	51
	Inactivité	83 065	34,6	58,3	10 682	54
	Activité	156 820	65,4	25,4	16 156	49
	Chômage	23 095	9,6	52,4	10 785	57
	Travail	133 690	55,7	23,3	17 082	48
	À plein temps	101 685	42,4	20,6	18 061	47
	À temps partiel	32 025	13,3	40,1	13 975	51
Deux personnes et plus (181 405)	Ensemble des ménages	25 285	100,0	13,9	21 064	47
	Inactivité	6 380	25,2	27,0	17 660	46
	Activité	18 925	74,8	12,0	21 967	47
Ménages familiaux (1 132 405)	Ensemble des ménages	289 555	100,0	25,6	20 309	47
	Inactivité	91 245	31,5	51,0	16 667	50
	Activité	198 325	68,5	20,8	21 956	46
Couples (784 130)	Ensemble des ménages	146 085	100,0	18,6	21 806	47
	Inactivité	36 645	25,1	38,9	18 298	49
	Activité	109 405	74,9	15,9	22 981	47
Ménages monoparentaux (323 065)	Ensemble des ménages	139 060	100,0	43,0	18 558	48
	Inactivité	52 840	38,0	66,0	15 383	51
	Activité	86 265	62,0	35,5	20 502	46
	Chômage	16 165	11,6	60,9	16 343	50
	Travail	70 100	50,4	32,4	21 448	45
	À plein temps	49 510	35,6	28,3	22 619	44
	À temps partiel	20 620	14,8	49,4	18 565	47
Ménages multifamiliaux (25 210)	Ensemble des ménages	4 410	100,0	17,5	25 930	40
	Inactivité	1 760	39,9	37,4	21 262	36
	Activité	2 655	60,2	12,9	26 970	38

Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
Les données sur les revenus et les frais de logement qui sont recueillies dans le cadre du Recensement du Canada visent respectivement l'année civile précédant le recensement et l'année de recensement même.
Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Tableau 5.5 Ménages locataires non autochtones non âgés et ayant un besoin de logement selon les principales sources de revenu du ménage et les types de ménages, ensemble des RMR, 2001

Type de ménages (nombre total)	Principale source de revenu du ménage	Nombre ayant un besoin de logement N[bre]	Proportion (%)	Fréquence des besoins (%)	Revenu moyen ($)	RFLR moyen (%)
Ensemble des ménages locataires non âgés (2 074 225)	Ensemble des ménages	554 795	100,0	26,7	17 742	49
	Revenu du gouvernement	222 335	40,1	71,9	12 991	54
	Revenu autre	332 460	59,9	18,8	20 919	46
Ménages non familiaux (941 865)	Ensemble des ménages	265 220	100,0	28,2	14 914	51
	Revenu du gouvernement	100 285	37,8	71,8	9 979	56
	Revenu autre	164 935	62,2	20,6	17 915	47
Ménages d'une personne (760 485)	Ensemble des ménages	239 890	100,0	31,5	14 262	51
	Revenu du gouvernement	93 585	39,0	73,6	9 533	56
	Revenu autre	146 305	61,0	23,1	17 286	47
Deux personnes et plus (181 405)	Ensemble des ménages	25 285	100,0	13,9	21 064	47
	Revenu du gouvernement	6 730	26,6	53,7	15 658	48
	Revenu autre	18 555	73,4	11,0	23 025	47
Ménages familiaux (1 132 405)	Ensemble des ménages	289 555	100,0	25,6	20 309	47
	Revenu du gouvernement	122 030	42,1	72,0	15 421	52
	Revenu autre	167 525	57,9	17,4	23 869	44
Couples (784 130)	Ensemble des ménages	146 085	100,0	18,6	21 806	47
	Revenu du gouvernement	45 650	31,2	64,8	16 775	51
	Revenu autre	100 435	68,8	14,1	24 092	45
Ménages monoparentaux (323 065)	Ensemble des ménages	139 060	100,0	43,0	18 558	48
	Revenu du gouvernement	74 510	53,6	78,1	14 482	52
	Revenu autre	64 550	46,4	28,4	23 263	43
Ménages multifamiliaux (25 210)	Ensemble des ménages	4 410	100,0	17,5	25 930	40
	Revenu du gouvernement	1 870	42,4	52,0	19 798	38
	Revenu autre	2 540	57,6	11,8	30 445	41

Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
Les données sur les revenus et les frais de logement qui sont recueillies dans le cadre du Recensement du Canada visent respectivement l'année civile précédant le recensement et l'année de recensement même.
Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Tableau 5.6 Caractéristiques des ménages non autochtones ayant un besoin impérieux de logement et dépensant 50 % et plus de leur revenu au chapitre de l'habitation, ensemble des RMR, 2001[1]

Type de ménages	Mode d'occupation	Âge du soutien de ménage	Ménages ayant un besoin impérieux de logement et consacrant 50 % et plus de leur revenu au logement			
			Nombre total (N^{bre})	Fréquence (%)	Revenu moyen ($)	RFLR moyen[2] (%)
Ensemble des ménages âgés	Total	65 ans et plus	93 690	6,7	16 018	64,7
	Propriété	65 ans et plus	31 825	3,4	18 445	66,5
	Location	65 ans et plus	61 855	13,3	14 769	63,8
Ménages familiaux âgés	Total	65 ans et plus	17 805	2,3	21 446	65,4
	Propriété	65 ans et plus	11 390	1,8	22 989	66,4
	Location	65 ans et plus	6 445	4,6	18 543	63,4
Ménages non familiaux âgés	Total	65 ans et plus	75 855	11,9	14 745	64,5
	Propriété	65 ans et plus	20 460	6,5	15 910	66,6
	Location	65 ans et plus	55 420	17,1	14 315	63,8
Ensemble des ménages non âgés	Total	15-64 ans	327 555	5,9	15 814	67,7
	Propriété	15-64 ans	109 475	3,2	22 186	68,2
	Location	15-64 ans	218 135	10,5	12 615	67,5
Couples[3]	Total	15-29 ans	15 355	4,6	16 494	67,2
		30-44 ans	52 695	3,5	21 446	67,8
		45-64 ans	41 670	2,6	20 875	67,7
	Propriété	15-29 ans	3 715	2,7	24 782	65,4
		30-44 ans	27 440	2,4	26 498	67,4
		45-64 ans	27 350	2,0	22 899	68,1
	Location	15-29 ans	11 630	5,9	13 751	67,6
		30-44 ans	25 280	6,7	15 879	67,8
		45-64 ans	14 355	6,1	16 847	66,4
Ménages monoparentaux	Total	15-29 ans	14 620	24,3	12 887	67,5
		30-44 ans	38 090	13,7	15 958	67,3
		45-64 ans	19 245	7,3	17 435	67,7
	Propriété	15-29 ans	1 175	13,8	20 039	66,0
		30-44 ans	10 345	9,4	22 025	68,7
		45-64 ans	8 045	5,0	21 639	68,3
	Location	15-29 ans	13 460	26,1	12 213	67,4
		30-44 ans	27 745	16,6	13 691	66,7
		45-64 ans	11 170	10,7	14 415	67,2
Ménages non familiaux	Total	15-29 ans	25 165	7,9	13 240	67,9
		30-44 ans	48 025	9,0	12 915	67,8
		45-64 ans	72 700	12,6	11 505	67,7
	Propriété	15-29 ans	3 140	7,2	20 374	67,6
		30-44 ans	9 670	5,3	20 467	67,8
		45-64 ans	18 575	7,2	15 526	68,7
	Location	15-29 ans	22 030	8,0	12 201	67,9
		30-44 ans	38 345	10,9	11 011	67,7
		45-64 ans	54 135	17,1	10 125	67,4

1. Dans ces données les ménages agricoles et autochtones et les ménages des bandes et des réserves sont exclus tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
2. Les données sur les revenus et les frais de logement qui sont recueillies dans le cadre du Recensement du Canada visent respectivement l'année civile précédant le recensement et l'année de recensement même. Nous calculons directement les rapports frais de logement-revenu à partir de ces données c'est-à-dire en comparant les frais de logement de l'année de recensement aux revenus de l'année précédente.
3. Les couples comprennent les ménages multifamiliaux dans les données de dénombrement et de revenu et les données RFLR qui portent sur cette catégorie.

Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Tableau 5.7 Nombre et pourcentage de ménages immigrants occupant des logements supérieurs ou inférieurs aux normes d'occupation et besoins de logement, Canada et ensemble des RMR, 2001

		Ensemble des ménages		Ménages occupant des logements supérieurs aux normes d'occupation		Ménages occupant des logements inférieurs aux normes d'occupation			
						Ménages pouvant obtenir un logement acceptable		Ménages ayant un besoin impérieux de logement	
		Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires
Canada									
Non-immigrants	(#)	5 656 665	2 782 770	4 520 165	1 583 555	701 620	391 350	434 885	807 860
	(%)	100,0	100,0	79,9	56,9	12,4	14,1	7,7	29,0
Immigrants	(#)	1 563 210	756 640	1 110 625	321 960	266 440	167 515	186 145	267 165
	(%)	100,0	100,0	71,0	42,6	17,0	22,1	11,9	35,3
Années de séjour au Canada[1] :									
Moins de 5 ans	(#)	72 385	152 675	36 100	50 215	19 625	44 100	16 660	58 360
	(%)	100,0	100,0	49,9	32,9	27,1	28,9	23,0	38,2
5-10 ans	(#)	136 135	133 630	73 820	50 840	38 860	39 310	23 455	43 485
	(%)	100,0	100,0	54,2	38,0	28,5	29,4	17,2	32,5
10-25 ans	(#)	384 870	217 725	247 230	96 630	93 220	50 455	44 420	70 640
	(%)	100,0	100,0	64,2	44,4	24,2	23,2	11,5	32,4
Plus de 25 ans	(#)	969 820	252 610	753 475	124 280	114 745	33 650	101 600	94 675
	(%)	100,0	100,0	77,7	49,2	11,8	13,3	10,5	37,5
Ensemble des ménages	(#)	7 229 660	3 575 950	5 636 965	1 919 695	970 195	569 120	622 510	1 087 135
	(%)	100,0	100,0	78,0	53,7	13,4	15,9	8,6	30,4
Ensemble des RMR									
Non-immigrants	(#)	3 116 020	1 888 285	2 515 990	1 078 410	382 410	279 385	217 630	530 520
	(%)	100,0	100,0	80,7	57,1	12,3	14,8	7,0	28,1
Immigrants	(#)	1 308 415	694 640	910 490	289 400	237 080	158 595	160 865	246 645
	(%)	100,0	100,0	69,6	41,7	18,1	22,8	12,3	35,5
Années de séjour au Canada[1] :									
Moins de 5 ans	(#)	66 615	147 005	32 385	47 460	18 395	42 625	15 815	56 930
	(%)	100,0	100,0	48,6	32,3	27,6	29,0	23,7	38,7
5-10 ans	(#)	126 695	128 750	67 670	48 340	36 695	38 135	22 350	42 305
	(%)	100,0	100,0	53,4	37,5	29,0	29,6	17,6	32,9
10-25 ans	(#)	343 015	204 035	216 265	88 945	85 960	47 960	40 740	67 110
	(%)	100,0	100,0	63,0	43,6	25,1	23,5	11,9	32,9
Plus de 25 ans	(#)	772 140	214 840	594 190	104 655	96 015	29 820	81 950	80 300
	(%)	100,0	100,0	77,0	48,7	12,4	13,9	10,6	37,4
Ensemble des ménages	(#)	4 432 175	2 616 755	3 431 135	1 380 330	621 290	447 835	379 780	788 580
	(%)	100,0	100,0	77,4	52,7	14,0	17,1	8,6	30,1

1. Le nombre d'années de séjour au pays est approximatif; ainsi, la catégorie « moins de 5 ans » vise les immigrants reçus au Canada dans la période qui s'étend de 1996 au 15 mai 2001 (qui est la date du Recensement du Canada de 2001).

Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.

Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Tableau 5.8 Évolution de la fréquence des besoins impérieux de logement dans les ménages immigrants, ensemble des RMR[1], 1996-2001

	Fréquence des besoins impérieux de logement (%)					
	Ensemble des ménages		Propriétaires		Locataires	
	1996	2001	1996	2001	1996	2001
Non-immigrants	17,6	14,9	7,0	7,0	33,1	28,0
Immigrants	22,0	20,4	11,9	12,3	39,5	35,5
Années de séjour au Canada[2] :						
Moins de 5 ans	39,9	34,1	26,7	23,8	45,4	38,8
5-10 ans	29,1	25,4	16,2	17,7	39,3	33,0
10-20 ans[3]	22,3	19,8	11,8	11,9	37,7	32,9
Plus de 20 ans[4]	16,8	16,5	10,1	10,7	36,9	37,3
Ensemble des ménages	19,0	16,6	8,4	8,6	34,9	30,1

1. Nous ne disposions pas de données pour Kingston et Abbotsford en 1996, ces agglomérations n'étant pas encore devenues RMR. Ainsi, ces RMR se trouvent exclues des chiffres des ménages pour les deux années de recensement 1996 et 2001.
2. Le nombre d'années de séjour au pays est approximatif; ainsi, la catégorie « moins de 5 ans » vise les immigrants reçus au Canada dans la période qui s'étend de 1996 au 15 mai 2001 (qui est la date du Recensement du Canada de 2001).
3. 10 à 25 ans pour le Recensement de 2001.
4. Plus de 25 ans pour le Recensement de 2001.

Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

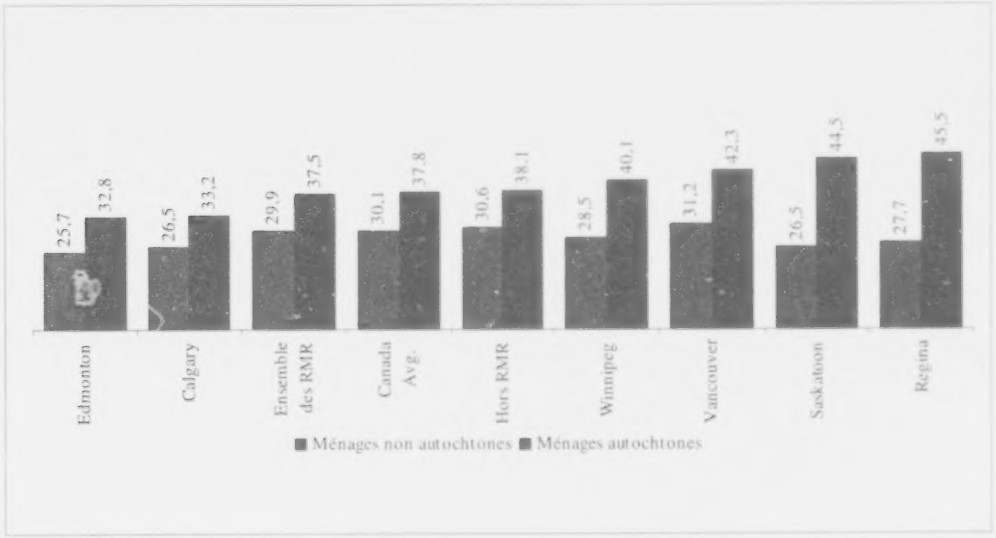
Tableau 5.9 Pourcentage de ménages occupant des logements inférieurs aux normes d'occupation selon le besoin impérieux de logement et la période d'immigration, ensemble des RMR, 2001

	Pourcentage occupant un logement inabordable			Pourcentage occupant un logement ne répondant pas aux normes autres que la norme d'abordabilité		
	Total	Pourcentage n'ayant pas ce besoin	Pourcentage ayant ce besoin	Total	Pourcentage n'ayant pas ce besoin	Pourcentage ayant ce besoin
Non-immigrants	20,1	6,1	14,0	8,0	7,1	0,9
Immigrants	25,5	7,1	18,4	14,6	12,6	2,0
Années de séjour au Canada[1] :						
Moins de 5 ans	39,4	8,4	31,0	23,2	20,2	3,0
5-10 ans	31,0	9,0	22,0	23,6	20,3	3,3
10-25 ans	26,5	8,9	17,6	17,7	15,6	2,1
Plus de 25 ans	20,4	5,3	15,1	8,8	7,4	1,4
Ensemble des ménages	21,8	6,5	15,3	9,9	8,7	1,2

1. Le nombre d'années de séjour au pays est approximatif; ainsi, la catégorie « moins de 5 ans » vise les immigrants reçus au Canada dans la période qui s'étend de 1996 au 15 mai 2001 (qui est la date du Recensement du Canada de 2001).

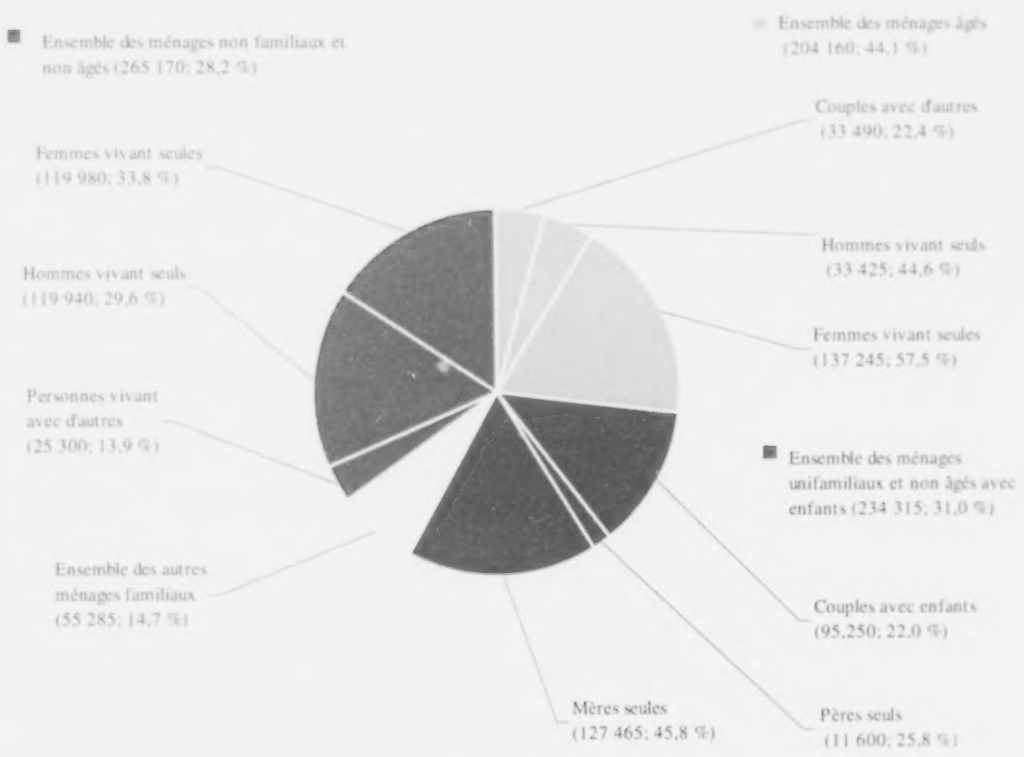
Dans ces données, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 5.1 : Fréquence des besoins impérieux de logement chez les locataires, ménages autochtones ou non, certaines RMR de l'Ouest canadien, 2001



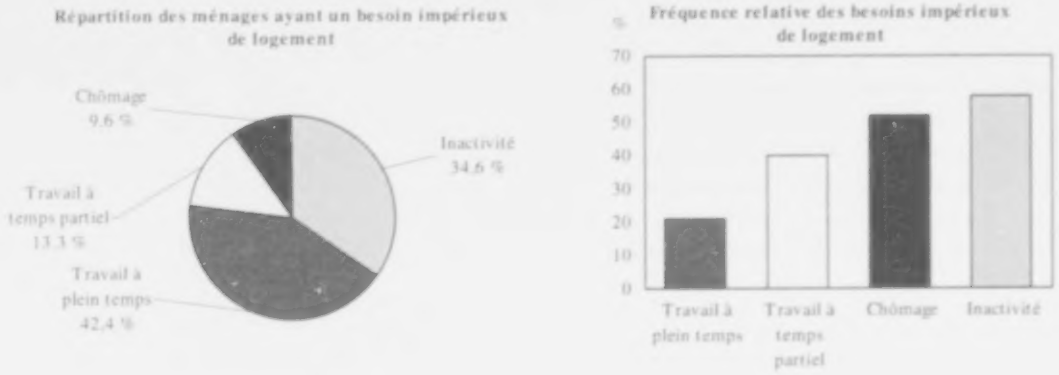
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 5.2 : Ménages locataires non autochtones ayant un besoin impérieux de logement selon le type de ménages, nombre de ménages ayant un besoin de logement et fréquence des besoins, totaux à l'échelle des RMR, 2001



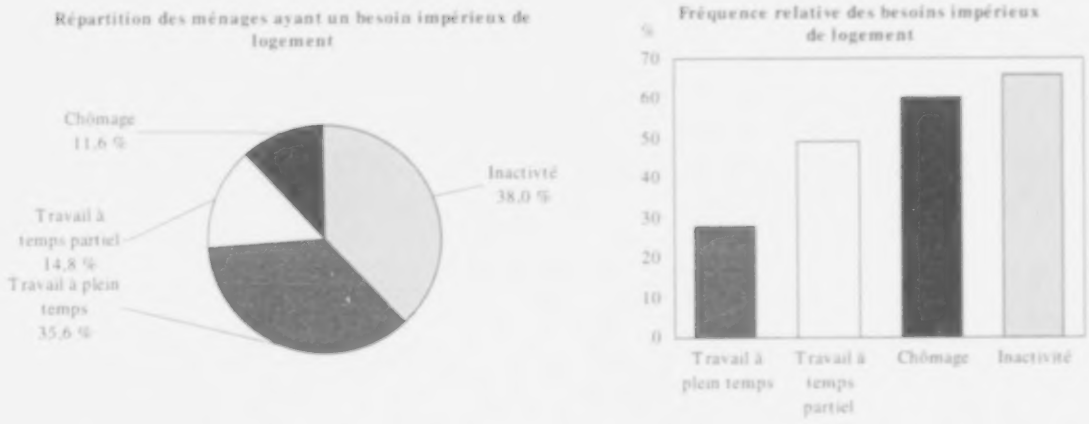
Note : Par souci de confidentialité des données du recensement, les chiffres peuvent ne pas s'additionner à cause de l'arrondissement des données.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement)

Figure 5.3 : Besoin impérieux de logement des ménages locataires d'une personne non âgés, moyenne de toutes les RMR, 2001



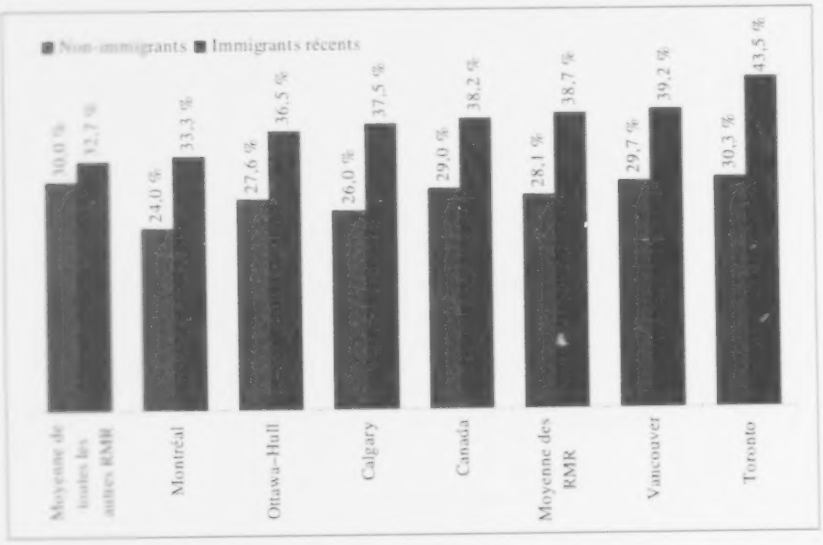
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement)

Figure 5.4 : Besoin impérieux de logement des ménages locataires monoparentaux non âgés, moyenne de toutes les RMR, 2001



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement)

Figure 5.5 : Fréquence des besoins impérieux de logement chez les locataires, ménages de non-immigrants et ménages d'immigrants récents, certaines RMR, 2001



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Chapitre 6

Répartition des besoins de logement dans les RMR

Dans les chapitres qui précèdent, nous avons examiné les tendances de la population et du marché de l'habitation et l'évolution des conditions et des besoins impérieux de logement dans les années 1990. Nous y avons décrit les grands éléments d'évolution dans les RMR et la diversité des expériences à l'échelle des régions métropolitaines. Il est toutefois probable qu'on observe une variation considérable dans et entre les villes. Ainsi, on a pu constater que la faiblesse du revenu tend à se concentrer dans certains quartiers[65]. Jusqu'à présent, on n'a procédé à aucune analyse comparable des besoins impérieux de logement.

Dans ce chapitre, nous regarderons la répartition de ces besoins dans les RMR en 2001, ainsi que les caractéristiques des quartiers où ils sont des plus fréquents. Notre propos sera largement descriptif dans ce qui sera une première tentative d'examen de la répartition spatiale et de mesure de la concentration des besoins impérieux de logement dans les diverses RMR. Il sera surtout question de deux ensembles de secteurs de recensement respectivement constitués des 10 % de secteurs de plus grande fréquence des besoins impérieux de logement dans chaque RMR, et du reste des secteurs de recensement[66]. Les premiers seront des secteurs ou quartiers « aux besoins les plus grands » et les seconds, des secteurs ou quartiers « autres ». Dans ce qui suit, les termes « secteur de recensement » et « quartier » seront interchangeables.

Encadré 6.1 : Secteurs de recensement et suppression

Les secteurs de recensement sont de petites unités géographiques relativement stables que délimitent des spécialistes locaux de concert avec Statistique Canada. Leur population est d'ordinaire de 2 500 à 8 000 personnes, mais Statistique Canada fait observer ce qui suit : « Dans le cas des SR se trouvant dans le secteur du centre des affaires, dans les grandes zones commerciales ou industrielles ou dans les régions périphériques, le nombre d'habitants peut se situer en dehors de cet intervalle[67]. »

En fait, quelques secteurs de recensement ont une population bien moindre que ce qui est évoqué au paragraphe précédent. Conformément à la politique de sauvegarde de la confidentialité de cet organisme, toutes les données relatives à des secteurs de recensement comptant moins de 40 habitants hors établissement sont supprimées, tout comme les données de revenu des secteurs dont la population hors établissement est de moins de 250 personnes.

Les limites des SR suivent généralement des traits physiques distinctifs comme les cours d'eau ou les routes ou encore un découpage administratif. Au moment de leur création, ils sont relativement homogènes dans leurs caractéristiques socioéconomiques. Qu'ils soient délimités par des traits physiques distinctifs et soient, du moins au départ, socioéconomiquement homogènes ne garantit pas, bien sûr, qu'ils correspondent à la perception qu'ont les résidents des limites de leur quartier.

65. Andrew Heisz et Logan McLeod, *Faible revenu dans les régions métropolitaines de recensement, 1980-2000*, publication n° 89-613-MIF au catalogue (Ottawa : Statistique Canada, 2004), p. 57-66.
66. Dans la plupart des RMR, le nombre total de secteurs n'était pas parfaitement divisible par dix. Dans ce cas, le nombre de secteurs « aux besoins les plus grands » a été arrondi à l'entier le plus proche. Dans la RMR de Calgary par exemple, on comptait 192 secteurs en 2001, dont 19 appartenaient au groupe des besoins les plus grands. À la sous-section 6.2 qui présente les cartes de répartition des besoins impérieux de logement, il y a trois groupes de secteurs : « aux besoins les plus grands », « aux grands besoins » et « autres ».
67. Statistique Canada, *Dictionnaire du Recensement de 2001*, publication n° 92-378-XIF au catalogue (Ottawa : Statistique Canada, 2002), p. 308.

Dans cette section, nous tirerons les grandes conclusions suivantes :

- Les secteurs de recensement aux besoins les plus grands présentent une concentration disproportionnée de besoins de logement : en 2001, le nombre de ménages ayant de tels besoins dans ces secteurs était double du nombre que l'on aurait obtenu en répartissant également ces besoins entre les quartiers aux besoins les plus grands et les autres.
- Bien que se trouvant fréquemment près du centre des RMR, les quartiers aux besoins les plus grands offrent une diversité de tendances de répartition spatiale et aucune de ces tendances ne domine.
- Les quartiers aux besoins les plus grands diffèrent des autres par divers aspects démographiques, économiques et physiques.
- La concentration spatiale des ménages autochtones et des ménages d'immigrants récents ayant un besoin de logement est supérieure à la concentration générale des ménages au besoin impérieux de logement.

6.1 Les secteurs de recensement aux besoins les plus grands présentent une concentration disproportionnée de besoins de logement : en 2001, le nombre de ménages ayant de tels besoins dans ces secteurs était double du nombre que l'on aurait obtenu en répartissant également les besoins entre les quartiers aux besoins les plus grands et les autres.

Nous employons deux indicateurs pour juger du degré de concentration spatiale des ménages ayant un besoin impérieux de logement (voir l'encadré 6.2). La première de ces mesures est un *indice de concentration*[68], c'est-à-dire le rapport de proportion entre les ménages au besoin impérieux de logement qui demeurent dans les secteurs de recensement aux besoins les plus grands et l'ensemble des ménages demeurant dans ces secteurs. Les valeurs indiciaires supérieures à l'unité indiquent un degré de concentration disproportionné dans les secteurs aux plus grands besoins.

Dans l'ensemble des RMR, les quartiers aux besoins les plus grands regroupaient 20,8 % des ménages ayant un besoin de logement en 2001, mais seulement 10,5 % de l'ensemble des ménages des RMR[69]. Si on prend le quotient des deux chiffres, on obtient une valeur indiciaire de concentration de 2,0 (voir le tableau 6.1). Cette valeur peut s'interpréter comme un rapport du simple au double entre le nombre de ménages ayant un besoin de logement dans ce groupe de secteurs et le nombre que l'on aurait obtenu si on avait réparti également les besoins entre les deux groupes (secteurs aux besoins les plus grands et autres secteurs)[70]. En général, les valeurs indiciaires individuelles des RMR en 2001 ne s'écartent pas trop de la valeur globale à l'échelle des régions métropolitaines. Les valeurs en question varient de 2,6 à Saint John à 1,8 à St. Catharines–Niagara, à Vancouver et à Victoria.

La seconde mesure que nous employons pour juger de la répartition géographique des ménages ayant un besoin impérieux de logement est un *indice de dissimilitude* (voir l'encadré 6.2), lequel est le pourcentage des éléments d'un groupe—ménages au besoin impérieux de logement—qui devraient passer à d'autres secteurs de recensement pour qu'il y ait répartition uniforme du groupe entre les secteurs. Les valeurs

68. On appelle aussi cet indice de concentration *quotient de localisation*.
69. Ces pourcentages et tous les autres chiffres cités dans cette sous-section se calculent pour l'univers des ménages examinés sous l'angle du besoin impérieux de logement. Comme nous l'avons noté, les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus de cet univers, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
70. Pour que le rapport de concentration prenne la valeur 1, le pourcentage de ménages ayant un besoin de logement n'a pas à être le même dans tous les secteurs; il faut plutôt que le pourcentage du groupe des secteurs aux besoins les plus grands corresponde au pourcentage du groupe des autres secteurs.

Encadré 6.2 : Deux mesures de concentration

i) Concentration index:

C = (n/N)/(h/H), où

n = nombre de ménages ayant un besoin de logement dans les secteurs aux besoins les plus grands
N = nombre total de ménages ayant un besoin de logement
h = nombre de ménages dans les secteurs aux besoins les plus grands
H = nombre total de ménages

- Les valeurs supérieures à l'unité signifient que les secteurs aux besoins les plus grands présentent une concentration disproportionnée de ménages ayant un besoin de logement.
- L'unité signifie que la proportion de ménages ayant un besoin de logement est la même dans les secteurs aux besoins les plus grands et dans les autres.
- Dans cet indice, on ne s'attache pas à la variation des besoins de logement à l'intérieur des deux groupes de secteurs. L'unité ne signifie donc pas que le pourcentage des ménages en question est le même dans tous les secteurs, mais seulement que les besoins de logement sont de la même fréquence dans les deux groupes.

ii) Indice de dissimilitude :

$D = 0.5\sum_i |n_i / N - o_i / O|$, où | | indique une valeur absolue et où

n_i = ménages au besoin impérieux de logement dans le secteur de recensement i
N = nombre total de ménages au besoin impérieux de logement
o_i = ménages sans besoin impérieux de logement dans le secteur de recensement i
O = tnombre total de ménages sans besoin impérieux de logement

- Les valeurs indiciaires peuvent varier de 0,0 (absence de concentration) à 1,0 (séparation totale).
- À la différence de l'indice de concentration, l'indice de dissimilitude est sensible à la répartition des besoins impérieux de logement à l'intérieur des deux groupes formés des secteurs aux besoins les plus grands et des autres secteurs.
- Une valeur nulle indique que les besoins de logement sont d'une répartition uniforme entre secteurs de recensement, auquel cas le pourcentage des ménages au besoin impérieux de logement sera le même dans les divers secteurs d'une RMR.
- L'unité indique que les ménages ayant un besoin de logement sont totalement séparés des autres ménages. Chaque secteur serait donc entièrement formé de ménages avec ou sans besoin impérieux de logement.
- Les valeurs indiciaires indiquent la proportion des éléments d'un groupe minoritaire—ménages au besoin impérieux de logement—qui devraient se déplacer entre secteurs de recensement pour qu'il y ait répartition uniforme du groupe entre les secteurs.

indiciaires vont de 0,0 (absence de concentration géographique) à 1,0 (séparation totale). À la différence de l'indice de concentration déjà mentionné, cet indice est sensible à la répartition à l'intérieur des deux groupes de secteurs des ménages ayant un besoin impérieux de logement.

En 2001, l'indice moyen de dissimilitude pour les besoins impérieux de logement dans l'ensemble des RMR s'est établi à 0,245 (voir le tableau 6.1)[71]. Comme pour l'indice de concentration, les valeurs de cet indice pour les RMR sont généralement proches de la moyenne générale, variant de 0,306 à Windsor à 0,197 à Chicoutimi–Jonquière. Ainsi, à Windsor, 30,6 % des ménages au besoin impérieux de logement

71. Nous avons calculé l'indice de dissimilitude à l'échelle des RMR comme la moyenne pondérée des indices individuels des RMR, le nombre de ménages au besoin impérieux de logement servant alors à la pondération.

en 2001 auraient eu à passer à d'autres secteurs de recensement pour qu'il y ait répartition uniforme de ces besoins entre les secteurs. Le plus souvent, les RMR dont l'indice de concentration est supérieur à la moyenne ont aussi un indice de dissimilitude qui excède la moyenne[72].

L'étroite corrélation entre les deux jeux d'indices semble indiquer que les valeurs de concentration des besoins impérieux de logement sont robustes dans les RMR, mais l'interprétation des différences entre RMR pose un problème. D'abord, il n'y a pas de règle empirique évidente qui nous dise ce qui peut être une différence de fond entre deux valeurs indiciaires. En second lieu, les valeurs des indices sont le reflet du découpage en secteurs de recensement établi par Statistique Canada de concert avec des spécialistes locaux. Si on adoptait un autre découpage acceptable, les valeurs indiciaires changeraient dans une proportion inconnue. Les valeurs relatives de concentration des RMR s'en trouveraient donc changées elles aussi.

6.2 Les quartiers aux besoins les plus grands se trouvent fréquemment, mais pas toujours, près du centre des RMR.

Avec les indices de concentration et de dissimilitude de la sous-section 6.1, nous examinons la répartition des besoins impérieux de logement entre secteurs de recensement, mais n'indiquons pas où se situent précisément les quartiers aux besoins les plus grands dans chaque RMR. Nous ne montrons donc pas si ces quartiers sont groupés—dans le noyau urbain, par exemple—ou dispersés.

Dans cette sous-section, nous examinons la répartition spatiale des quartiers aux besoins les plus grands au moyen de cartes et nous distinguons trois groupes de secteurs :

- secteurs aux besoins les plus grands selon la définition que nous en avons donnée;
- secteurs aux grands besoins dans chaque RMR, c'est-à-dire la tranche du 10e au 30e percentile des secteurs disposés par ordre décroissant selon le pourcentage de ménages ayant un besoin impérieux de logement[73];
- autres secteurs, c'est-à-dire tous les secteurs autres que les secteurs aux besoins les plus grands et aux grands besoins[74].

La fréquence moyenne des besoins impérieux de logement dans les secteurs aux besoins les plus grands besoins était de 33,2 % en 2001 comparativement à 23,5 % dans les secteurs aux grands besoins, à 11,7 % seulement pour les autres secteurs et à 16,2 % pour l'ensemble des secteurs[75] (voir le tableau A3.1 en annexe).

72. La RMR de Chicoutimi–Jonquière avec son indice de concentration supérieur à la moyenne et son indice de dissimilitude le plus bas de tous fait notablement exception. De telles différences de rangs tiennent à la formulation précise de chaque mesure. L'indice de dissimilitude appréhende la répartition des besoins impérieux de logement dans les groupes formés des secteurs aux besoins les plus grands et des autres secteurs, ce que ne fait pas l'indice de concentration.
73. En d'autres termes, ces secteurs comprennent les deuxième et troisième déciles en importance pour les besoins de logement dans un ordre décroissant des secteurs selon la fréquence des besoins impérieux de logement. Comme nous l'avons noté, le nombre total de secteurs n'était pas parfaitement divisible par 10 dans la plupart des RMR. Dans ce cas, nous avons établi les valeurs de démarcation aux 10e et 30e percentiles en prenant 10 % et 30 % du nombre total de secteurs des RMR et en arrondissant à l'entier le plus proche. Ainsi, comme la RMR de Calgary comptait 192 secteurs de recensement en 2001, 19 de ces secteurs étaient compris dans le décile supérieur et 58 dans les trois déciles du haut, ce qui en laissait 39 pour les 2e et 3e déciles confondus.
74. Dans ces cartes, les « autres secteurs » comprennent ceux dont les données ont été supprimées par Statistique Canada par souci de confidentialité.

Les cartes décrivent la répartition géographique de ces trois groupes de secteurs dans les neuf premières RMR en importance et à Halifax en 2001. Connaissant mal les géographies locales, nous n'aurons pas la prétention de nous étendre sur chacune de ces cartes. Nous les présentons à seule fin de donner au lecteur intéressé une représentation visuelle de la répartition spatiale en 2001 des quartiers aux besoins les plus grands et aux grands besoins dans les diverses RMR.

Les quartiers aux besoins les plus grands offraient en 2001 une diversité de tendances de répartition spatiale et aucune de ces tendances ne dominait. Dans toutes les cartes, on peut voir la tendance de ces quartiers à se concentrer au centre des RMR ou à proximité. Dans bien des cas, ces quartiers se touchent ou sont en ordre groupé. Là où ils ne se touchent pas, des secteurs aux grands besoins s'intercalent. Souvent, les secteurs aux besoins les plus grands et aux grands besoins forment ensemble plus de la moitié des secteurs de la partie centrale des RMR. Dans bien des RMR, on pouvait aussi remarquer en 2001 des enclaves de besoins impérieux de logement hors centre-ville.

- À Québec et à Winnipeg, les quartiers aux besoins les plus grands formaient un bloc qu'entouraient largement d'autres quartiers aux grands besoins.

Les tendances de répartition spatiale dans les huit autres RMR étaient plus complexes et plus difficiles à caractériser :

- Halifax, Hamilton, Calgary et Edmonton présentaient chacune une concentration principale de quartiers aux besoins les plus grands et une poignée d'autres secteurs semblables, dont certains se touchaient.
- Montréal, Ottawa–Hull, Toronto et Vancouver avaient des concentrations multiples de quartiers aux besoins les plus grands en plus grande dispersion.

6.3 Les quartiers aux besoins les plus grands diffèrent des autres par divers aspects démographiques, économiques et physiques.

Les secteurs de recensement aux besoins les plus grands présentent non seulement une concentration disproportionnée de ménages ayant un besoin impérieux de logement, mais aussi d'autres traits distinctifs d'ordre démographique, économique et physique. Comparés aux autres, ils se caractérisent par un revenu médian inférieur et leur population dépend plus des transferts de l'État. On y trouve en proportion plus d'immigrants récents, d'Autochtones, de ménages d'une personne et de familles monoparentales. Entre autres différences physiques dignes de mention, il y a une plus grande densité d'occupation du territoire et un nombre relativement moindre de maisons individuelles.

Il sera question plus loin de ces différences et d'autres. Le tableau 6.2 décrit les caractéristiques moyennes des secteurs de recensement aux besoins les plus grands et des autres. Le tableau A3.1 en annexe renseigne sur les trois groupes de secteurs cartographiés à la sous-section qui précède, à savoir les secteurs aux besoins les plus grands, aux grands besoins et autres.

75. Les fréquences moyennes sont la somme des fréquences individuelles des secteurs de recensement, valeur divisée par le nombre de secteurs. Il s'agit donc de valeurs propres à un secteur type de chaque groupe plutôt que de valeurs de fréquence des besoins à l'échelle d'un groupe.

6.3.1 En 2001, la fréquence des besoins impérieux de logement était plus du double dans les quartiers aux besoins les plus grands que dans les autres. Les logements surpeuplés ou délabrés sont plus nombreux dans les quartiers aux besoins les plus grands.

Par définition, les besoins impérieux de logement sont plus fréquents dans les quartiers aux besoins les plus grands que dans les autres. Si on prend la moyenne de tous les secteurs de recensement des RMR, on constate que le quartier métropolitain type a un taux de besoin impérieux de 16,2 % en 2001[76]. Dans les quartiers aux besoins les plus grands, la fréquence moyenne de ces besoins (33,2 %) était plus du double de celle qui caractérisait les autres quartiers (14,3 %), constatation qui valait pour chaque RMR. En général, les RMR aux valeurs les plus élevées à l'indice de concentration des besoins impérieux ont aussi les plus grands écarts de fréquence de ces besoins entre les deux catégories de quartiers.

Comme les normes de qualité et de logeabilité entrent au départ dans la définition du besoin impérieux de logement, on ne s'étonnera pas que les logements des secteurs de recensement aux besoins les plus grands risquent plus d'être surpeuplés et délabrés. En 2001, le taux moyen de surpeuplement s'établissait à 14,1 % dans les quartiers aux besoins les plus grands; c'est plus du double des 6,4 % des autres quartiers. Le quartier type aux besoins les plus grands compte 10,8 % de logements occupés qui exigent d'importants travaux de réparation, valeur à comparer aux 6,8 % des autres quartiers.

6.3.2 Les quartiers aux besoins les plus grands sont avant tout des quartiers de locataires où les loyers et les revenus sont faibles.

Comme la majorité des ménages canadiens sont propriétaires d'une habitation (voir la sous-section 2.6), les ménages des quartiers aux besoins les plus grands occupent en majeure partie des logements en location. En 2001, les locataires formaient en moyenne 36,6 % des ménages des quartiers métropolitains, mais 71,6 % des ménages des quartiers aux besoins les plus grands[77].

Comme nous l'avons indiqué, la majorité des ménages au besoin impérieux de logement sont locataires[78]. La tendance de ces ménages à louer est particulièrement marquée dans les quartiers aux besoins les plus grands. En moyenne, 57,0 % des ménages au besoin impérieux de logement dans les quartiers métropolitains occupaient un logement en location en 2001. Dans les quartiers aux besoins les plus grands, la proportion était de 84,4 %.

Le loyer moyen est plus bas dans les quartiers aux besoins les plus grands que dans les autres, ce qui se vérifie pour toutes les RMR en 2001. L'écart de loyer moyen entre les deux groupes de quartiers est généralement moindre dans les RMR du Québec que dans celles du reste du pays. À Montréal par exemple, le loyer moyen était moins élevé de 69 $ (11,7 %) dans les quartiers aux besoins les plus grands que dans les autres quartiers de cette RMR. L'écart négatif était de 233 $ (24,2 %) à Toronto et de 243 $ (26,7 %) à Vancouver[79].

76. Comme le chiffre de 16,2 % est une moyenne simple plutôt que pondérée, il ne correspond pas au pourcentage de ménages métropolitains ayant un besoin impérieux de logement. Les fréquences moyennes sont les valeurs d'un secteur type de recensement dans chaque groupe plutôt que des valeurs de fréquence des besoins à l'échelle d'un groupe.
77. Rappelons au lecteur que les proportions de locataires au tableau 6.2 sont des moyennes de secteurs de recensement, alors que les taux de propriété présentés à la sous-section 2.6 sont calculés pour chaque RMR dans l'ensemble. Comme nous l'avons indiqué, nous avons exclu des totalisations les secteurs de recensement dont Statistique Canada a supprimé les données par souci de confidentialité.
78. Voir, par exemple, le tableau 4.1.
79. La différence relativement légère pour Montréal est l'indice que, dans cette RMR, les tendances de la répartition géographique des besoins impérieux de logement sont moins dictées par des différences géographiques de loyers que dans le cas d'autres grandes RMR.

Comme nous l'avons vu au chapitre 4, l'abordabilité est le grand obstacle auquel se heurtent les ménages canadiens et le principal facteur de besoin de logement pour les ménages. Que les loyers soient plus bas dans les quartiers aux besoins les plus grands semble indiquer que la faiblesse du revenu plutôt que la cherté de l'habitation explique la grande fréquence des besoins de logement dans ces quartiers. On constate en réalité que, en moyenne, le revenu médian des ménages des quartiers aux besoins les plus grands n'était en 2001 que de 51 % de celui des ménages des autres quartiers.

Ayant moins de revenu à dépenser, les ménages des quartiers aux besoins les plus grands présentaient des rapports moyens frais de logement-revenu (RFLR) supérieurs à ceux des ménages des autres quartiers. Le secteur de recensement type aux besoins les plus grands avait une valeur moyenne RFLR de 28,4 % comparativement à 21,3 % pour les autres secteurs.

6.3.3 Par rapport aux autres quartiers, les quartiers aux besoins les plus grands présentent des taux supérieurs de chômage et comptent davantage sur les transferts de l'État (paiements de transfert).

Le manque d'emplois constitue une explication de la faiblesse relative du revenu dans les secteurs de recensement aux besoins les plus grands. En 2001, le taux moyen de chômage de ces secteurs était près du double de celui des autres secteurs (11,7 % contre 6,3 %). À Saskatoon, le taux moyen de chômage des quartiers aux besoins les plus grands était plus du triple de celui des autres (22,9 % contre 6,3 %).

Les transferts de l'État (revenu du gouvernement) tiennent une plus grande place dans le revenu total des ménages dans les quartiers aux besoins les plus grands que dans les autres (moyennes de 20,6 % et 10,8 % en 2001). En moyenne, les transferts représentaient 28,2 % de tout le revenu des ménages dans les quartiers winnipegois aux besoins les plus grands; c'est plus du double de la proportion correspondante dans les autres quartiers.

6.3.4 Les quartiers aux besoins les plus grands comptent en proportion plus d'Autochtones, d'immigrants récents, de ménages d'une personne et de familles monoparentales.

Les Autochtones, les immigrants récents, les ménages d'une personne et les familles monoparentales, qui s'exposent tout particulièrement aux besoins impérieux de logement, sont autant de groupes plus nombreux dans le secteur type aux besoins les plus grands que dans les autres.

La tendance à une plus grande concentration des Autochtones dans les quartiers aux besoins les plus grands se remarque d'emblée dans les RMR ayant une grande population d'origine autochtone. En moyenne, les Autochtones formaient 30,7 % de la population des quartiers winnipegois aux besoins les plus grands en 2001, mais seulement 7,1 % de celle des autres quartiers de cette RMR. Les valeurs correspondantes étaient de 24,0 % et 7,2 % à Regina et de 32,5 % et 7,8 % à Saskatoon.

En général, les quartiers aux besoins les plus grands comptent en proportion plus d'immigrants récents que les autres. À Toronto, les immigrants récents représentaient en moyenne 17,2 % de la population des secteurs aux besoins les plus grands en 2001, mais 7,5 % seulement de celle des autres secteurs. Les valeurs correspondantes étaient de 11,5 % et 7,8 % à Vancouver et de 7,9 % et 2,9 % à Montréal.

Les ménages d'une personne et les familles monoparentales sont aussi plus répandus dans le quartier type aux besoins les plus grands. En 2001, les ménages d'une personne constituaient en moyenne 40,2 % des ménages des secteurs aux besoins les plus grands, mais 23,8 % seulement des ménages des autres secteurs. Quant aux familles monoparentales, leur proportion moyenne était respectivement de 26,9 % et de 16,0 % dans les quartiers aux besoins les plus grands et dans les autres.

Encadré 6.3 : Concentration des ménages formés d'Autochtones et d'immigrants récents ayant un besoin de logement

- Nous avons examiné la concentration spatiale des ménages formés d'Autochtones et d'immigrants récents ayant un besoin de logement. Les définitions de ces ménages figurent à l'encadré 3.2.
- Nous avons limité l'analyse des deux groupes de ménages aux RMR qui en comptaient au moins 500 avec un besoin impérieux de logement :

En 2001, 16 RMR avaient 500 ménages autochtones et plus avec un tel besoin; 11 seulement avaient au moins 500 ménages récemment issus de l'immigration et ayant un besoin de logement cette même année.

- Comme pour l'analyse plus générale de concentration des besoins impérieux de logement à la sous-section 6.1, nous avons calculé les indices de concentration des deux groupes en formant deux catégories de secteurs de recensement aux besoins les plus grands et autres :

  secteurs aux besoins les plus grands pour les ménages autochtones : tranche de 10 % des secteurs comptant en proportion le plus de ménages autochtones au besoin impérieux de logement;

  secteurs aux besoins les plus grands pour les ménages d'immigrants récents : tranche de 10 % des secteurs comptant en proportion le plus de ménages récemment issus de l'immigration et ayant un besoin impérieux de logement.

6.3.5 Les quartiers aux besoins les plus grands ont une plus forte densité de peuplement et comptent moins de maisons individuelles que les autres.

En 2001, les maisons individuelles étaient trois fois moins nombreuses dans les quartiers aux besoins les plus grands que dans les autres. Il n'est donc guère étonnant que, dans chaque RMR, les premiers aient en moyenne une plus grande densité de peuplement que les seconds. La densité moyenne était de 6 804 personnes au kilomètre carré dans les secteurs aux besoins les plus grands; c'est plus du double de la moyenne des autres secteurs métropolitains. La prédominance des logements multifamiliaux et la forte densité de peuplement des quartiers aux besoins les plus grands s'expliquent par la disposition centrale d'un grand nombre de ces quartiers sur le territoire des RMR, ainsi que nous l'avons fait observer à la sous-section 6.2.

6.4 Les ménages autochtones et les ménages récemment issus de l'immigration qui ont un besoin de logement sont spatialement plus concentrés que ne le sont en général les ménages au besoin impérieux de logement.

Comme nous l'avons indiqué, les ménages autochtones et les ménages formés d'immigrants récents s'exposent plus que les autres aux besoins impérieux de logement. Nous avons également vu que, dans la population du secteur moyen ou type de recensement métropolitain aux besoins les plus grands en 2001, il y avait en proportion plus d'Autochtones et d'immigrants récents.

Cela semble indiquer une répartition inégale entre secteurs de recensement des ménages autochtones et des ménages d'immigrants récents ayant un besoin de logement, hypothèse que confirment les indices de concentration et de dissimilitude. L'une et l'autre de ces mesures montrent que, en réalité, la concentration spatiale de ces deux groupes était supérieure en 2001 à la concentration générale des ménages au besoin impérieux de logement. Le haut degré de concentration de ces groupes de ménages est l'indice

que des facteurs propres à chacun comme la proximité des parents et amis et de services particuliers peuvent influer sur le choix d'un quartier[80].

6.4.1 La concentration spatiale des ménages autochtones est supérieure à la concentration générale des ménages ayant un besoin de logement.

Les rangs des RMR pour la concentration des ménages autochtones ayant un besoin de logement varient quelque peu selon la mesure de concentration qui est appliquée[81]. Il reste que les indices de concentration et de dissimilitude nous disent les uns et les autres que les ménages autochtones ayant un besoin de logement étaient plus concentrés dans les secteurs de recensement de chaque RMR en 2001 que l'ensemble des ménages ayant un besoin impérieux de logement.

À l'échelle des RMR, les quartiers aux besoins les plus grands pour les ménages autochtones regroupaient 43,9 % de ces ménages en 2001, mais 9,2 % seulement de l'ensemble des ménages des RMR, ce qui donne un indice de concentration de 4,8 (voir le tableau 6.3), plus du double de la valeur indiciaire correspondante de l'ensemble des ménages au besoin impérieux de logement. Ainsi, le nombre de ménages autochtones ayant un besoin de logement dans les secteurs aux besoins les plus grands pour ces ménages était presque quintuple du nombre qu'on aurait obtenu en répartissant également les besoins des Autochtones entre les deux groupes de secteurs (aux besoins les plus grands pour les ménages autochtones et autres). La valeur moyenne de l'indice de dissimilitude des RMR s'établissait à 0,519 en 2001 (voir le tableau 6.3); c'est plus du double là encore de la valeur correspondante de l'ensemble des ménages au besoin impérieux de logement[82]. Les deux indices indiquent que Montréal et Toronto présentaient la plus forte concentration de ces ménages autochtones et Thunder Bay et le Grand Sudbury, la plus faible.

6.4.2 La concentration des ménages d'immigrants récents ayant un besoin de logement est supérieure à la concentration générale des ménages ayant un tel besoin, mais inférieure à celle des ménages autochtones au besoin impérieux de logement.

Les indices de concentration et de dissimilitude indiquent que, à l'instar des ménages autochtones, les ménages d'immigrants récents étaient plus concentrés dans les secteurs de recensement de chaque RMR en 2001 que l'ensemble des ménages au besoin impérieux de logement. À l'échelle des RMR, la valeur indiciaire de concentration était de 3,9 pour les ménages récemment issus de l'immigration (voir le tableau 6.4); c'est un peu moins que la valeur des ménages autochtones, mais presque le double de la valeur de l'ensemble des ménages ayant un besoin de logement. La valeur moyenne de l'indice de dissimilitude des RMR était de 0,449 en 2001; là encore, c'est près du double de la valeur de l'ensemble des ménages. Les rangs sont semblables pour la concentration des ménages d'immigrants récents selon les deux indices. Pour l'indice de concentration, les valeurs variaient de 5,5 à Montréal à 3,2 à Vancouver et à Calgary et, pour l'indice de dissimilitude, elles étaient comprises entre la valeur de Winnipeg (maximum) et celle de Vancouver (minimum). L'un et l'autre de ces indices montrent que, en 2001, Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa–Hull présentaient une concentration relativement faible de ménages d'immigrants récents ayant un besoin de logement. Ainsi, la concentration de ces ménages est généralement moindre

80. Dans l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada, on a constaté que la présence de proches et d'amis était la raison par excellence pour laquelle les immigrants récents choisissaient de gagner une RMR en particulier. Par extension, cette logique vaut pour le choix d'un quartier. Voir Statistique Canada, *Faits saillants de l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada : le processus, les progrès et les perspectives*, publication nº 89-611-XIF au catalogue (Ottawa : Statistique Canada, 2003), p. 13-15.

81. Comme nous l'avons expliqué, de telles différences de rangs s'expliquent par la formulation précise de chaque mesure. L'indice de dissimilitude appréhende la répartition à l'intérieur des groupes de secteurs aux besoins les plus grands et autres, ce que ne fait pas l'indice de concentration.

82. Nous avons calculé l'indice de dissimilitude pour les besoins des Autochtones à l'échelle des RMR comme une moyenne pondérée des indices individuels des RMR, le nombre de ménages autochtones au besoin impérieux de logement servant alors à la pondération.

dans les RMR où les immigrants sont nombreux, la RMR de Montréal étant à cet égard une exception digne de mention (voir les chiffres des populations immigrantes au tableau 2.2). Le degré relativement élevé de concentration spatiale à Montréal des ménages d'immigrants récents au besoin impérieux de logement étonne quelque peu, puisque le parc locatif y est plus important que dans toute autre RMR.

Tableau 6.1 Concentration des besoins impérieux de logement, RMR, 2001[1]

RMR	Ménages au besoin impérieux de logement	Nombre de secteurs aux besoins les plus grands[2]	Pourcentage de ménages au besoin impérieux de logement qui demeurent dans des secteurs aux besoins les plus grands (a)	Pourcentage de l'ensemble des ménages qui demeurent dans des secteurs aux besoins les plus grands (b)	Indice de concentration (a/b)	Indice de dissimilitude[3]
Ensemble des RMR	**1 168 330**	**432**	**20,8**	**10,5**	**2,0**	**0,245**
St. John's	9 525	5	18,3	9,7	1,9	0,207
Halifax	25 180	9	22,8	12,3	1,9	0,247
Saint John	6 425	5	17,9	7,0	2,6	0,294
Chicoutimi–Jonquière	7 585	4	19,4	8,9	2,2	0,197
Québec	38 250	17	18,3	7,7	2,4	0,287
Sherbrooke	8 855	4	19,3	9,7	2,0	0,270
Trois-Rivières	8 325	4	19,3	9,0	2,1	0,255
Montréal	205 845	85	19,1	9,6	2,0	0,257
Ottawa–Hull	62 895	23	21,9	10,4	2,1	0,262
Kingston	9 885	4	20,9	10,2	2,0	0,267
Oshawa	14 505	7	29,7	12,5	2,4	0,267
Toronto	314 975	92	20,3	10,7	1,9	0,235
Hamilton	40 025	17	19,4	8,9	2,2	0,282
St. Catharines–Niagara	23 530	9	20,2	11,0	1,8	0,220
Kitchener	20 565	9	16,9	9,0	1,9	0,237
London	27 120	10	22,3	11,7	1,9	0,244
Windsor	17 180	7	29,5	13,0	2,3	0,306
Grand Sudbury	9 845	4	20,5	9,4	2,2	0,228
Thunder Bay	7 335	3	11,6	5,0	2,3	0,268
Winnipeg	38 385	16	18,9	7,9	2,4	0,278
Regina	10 050	5	22,9	10,0	2,3	0,300
Saskatoon	11 655	5	16,7	7,0	2,4	0,267
Calgary	45 765	19	19,9	10,6	1,9	0,246
Edmonton	45 590	20	24,3	12,9	1,9	0,232
Abbotsford	6 545	3	19,1	10,1	1,9	0,239
Vancouver	131 845	39	23,4	12,7	1,8	0,206
Victoria	20 645	7	25,6	14,2	1,8	0,216

1. Nous avons exclu les secteurs de recensement dont Statistique Canada a supprimé les données par souci de confidentialité. Les ménages agricoles et les ménages des bandes et des réserves sont exclus de l'univers des ménages examinés sous l'angle du besoin impérieux de logement, tout comme les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
2. Les secteurs aux besoins les plus grands sont la tranche de 10 % des secteurs où les besoins impérieux de logement sont les plus fréquents.
3. Nous avons calculé l'indice de dissimilitude à l'échelle des RMR comme moyenne pondérée des indices individuels des régions métropolitaines, le nombre de ménages au besoin impérieux de logement servant alors à la pondération.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Tableau 6.2 Caractéristiques moyennes[1] des quartiers : quartiers aux besoins de logement les plus grands et autres quartiers

RMR	Groupe de secteurs[2]	Ménages examinés sous l'angle du besoin impérieux de logement[3]					Ensemble des ménages									
		% ayant un besoin impérieux de logement	% de logements surpeuplés (norme de taille convenable)	% de logements en mauvais état (norme de qualité convenable)	RFLR moyen[4]	% de ménages locataires ayant un besoin impérieux de logement	% global de ménages locataires	Loyer brut moyen	Revenu médian du ménage	Taux de chômage (%)	% du revenu sous forme de transferts	% d'Autochtones	% d'immigrants récents	% de ménages d'une personne	% de familles monoparentales	% de maisons individuelles	Densité : personnes/km²
Ensemble des RMR	Ensemble	16,2	7,1	7,2	22,0	57,0	36,6	727	53 509	6,9	11,8	1,8	4,3	25,4	17,1	50,7	3 658
	Besoins les plus grands	33,2	14,1	10,8	28,4	84,4	71,6	601	28 570	11,7	20,6	3,9	8,4	40,2	26,9	17,9	6 804
	Autres	14,3	6,4	6,8	21,3	53,9	32,7	741	56 294	6,3	10,8	1,6	3,9	23,8	16,0	54,4	3 306
St. John's	Ensemble	14,9	3,3	6,7	21,0	60,2	29,0	538	46 942	11,4	15,0	0,6	0,5	21,2	18,7	57,6	1 469
	Besoins les plus grands	28,9	5,9	10,4	26,8	70,6	50,1	490	27 133	15,1	23,6	0,7	1,1	34,3	31,2	29,1	2 929
	Autres	13,1	3,0	6,3	20,3	58,9	26,3	544	49 418	10,9	13,9	0,6	0,5	19,6	17,1	61,2	1 287
Halifax	Ensemble	17,8	4,2	7,7	21,8	58,9	37,0	660	49 301	7,2	11,6	1,0	1,3	25,3	17,0	54,4	1 829
	Besoins les plus grands	34,7	7,1	9,4	28,4	88,0	75,9	556	27 331	9,4	19,6	1,7	2,1	41,2	32,3	18,9	2 608
	Autres	15,8	3,9	7,5	21,0	55,5	32,4	672	51 903	7,0	10,7	0,9	1,2	23,5	15,2	58,6	1 737
Saint John	Ensemble	16,8	3,9	9,0	21,0	61,8	40,3	461	37 541	11,0	18,7	0,9	0,4	28,6	21,7	49,0	1 249
	Besoins les plus grands	35,7	7,0	10,8	28,4	92,4	83,7	443	20 411	22,8	27,2	2,1	0,1	42,1	34,9	5,1	3 075
	Autres	14,4	3,9	8,7	20,1	58,0	34,9	464	39 682	9,6	17,7	0,7	0,5	26,9	20,1	54,5	1 021
Chicoutimi–Jonquière	Ensemble	13,1	2,2	6,8	19,7	69,4	37,7	453	41 834	12,7	15,8	0,8	0,2	26,0	15,6	50,9	1 118
	Besoins les plus grands	28,7	3,4	8,6	26,5	89,6	70,0	426	21 438	17,6	29,3	0,6	0,9	45,4	27,3	18,1	2 909
	Autres	11,2	2,1	6,6	18,8	66,8	33,7	457	44 384	12,1	14,1	0,8	0,2	23,6	14,2	55,0	895
Québec	Ensemble	13,9	3,2	6,2	20,8	66,8	43,7	514	42 840	7,7	14,8	0,6	0,8	32,5	17,8	42,6	2 771
	Besoins les plus grands	32,1	5,0	8,2	29,2	92,2	80,1	447	19 690	14,8	28,3	0,8	1,4	54,8	27,4	2,3	6 990
	Autres	11,8	3,0	5,9	19,8	63,9	39,5	522	45 499	6,9	13,3	0,6	0,8	29,9	16,7	47,7	2 287
Sherbrooke	Ensemble	13,8	3,2	6,5	21,6	73,8	46,3	484	37 935	7,2	16,4	0,2	1,3	33,8	17,2	45,9	1 456
	Besoins les plus grands	29,4	5,2	7,8	30,0	93,3	80,2	475	21 176	11,6	26,8	0,4	1,2	54,1	26,2	9,8	3 279
	Autres	12,0	3,0	6,4	20,7	71,5	42,4	485	39 850	6,7	15,2	0,1	1,3	31,5	16,2	50,1	1 247
Trois-Rivières	Ensemble	15,4	2,1	6,5	21,0	73,0	44,0	467	36 170	10,2	19,4	0,6	0,4	33,9	19,4	46,4	1 614
	Besoins les plus grands	31,8	3,3	9,1	27,3	92,9	81,2	419	17 274	17,4	33,1	1,3	0,7	59,3	30,4	5,8	2 211
	Autres	13,4	1,9	6,2	20,5	70,6	39,4	473	38 533	9,3	17,7	0,5	0,3	30,7	18,0	51,4	1 539
Montréal	Ensemble	15,4	6,5	7,8	22,5	70,2	49,7	581	45 333	8,0	14,0	0,3	3,4	30,9	19,0	31,9	5 730
	Besoins les plus grands	30,7	12,9	10,3	28,8	92,5	82,2	519	24 787	14,1	24,4	0,5	7,9	40,9	28,3	3,0	10 001
	Autres	13,7	5,8	7,5	21,7	67,7	46,1	588	47 628	7,3	12,9	0,3	2,9	29,8	17,9	35,1	5 253
Ottawa–Hull	Ensemble	15,1	3,5	6,6	20,2	56,2	35,1	769	63 338	5,7	9,0	1,3	3,6	24,1	16,6	49,6	2 707
	Besoins les plus grands	33,3	11,8	9,6	26,6	83,0	76,8	632	31 117	10,3	16,0	2,3	9,6	41,3	27,1	13,5	5 517
	Autres	13,1	4,6	6,2	19,5	53,1	30,5	784	66 850	5,2	8,2	1,2	2,9	22,3	15,4	53,6	2 400
Kingston	Ensemble	17,2	3,6	8,1	22,0	55,7	34,9	701	49 448	7,1	13,1	1,5	1,5	26,2	14,9	60,5	1 436
	Besoins les plus grands	37,4	6,5	10,4	30,8	90,5	77,1	605	24 126	12,5	24,7	3,1	2,9	43,6	28,2	19,0	2 240
	Autres	14,9	3,2	7,8	21,0	51,7	30,1	712	52 342	6,5	11,8	1,3	1,4	24,3	13,4	65,3	1 344
Oshawa	Ensemble	13,4	4,3	5,7	21,7	45,3	22,0	763	66 324	6,0	8,8	1,0	3,0	17,6	15,6	67,9	2 084
	Besoins les plus grands	33,8	8,4	12,2	29,3	84,4	68,2	671	33 380	9,4	18,4	2,0	1,7	38,6	29,4	25,2	4 278
	Autres	11,1	3,9	5,0	20,8	40,8	16,7	774	70 101	5,2	7,7	0,9	3,0	15,2	14,0	72,8	1 838
Toronto	Ensemble	19,8	12,4	7,1	23,2	49,7	34,0	938	63 532	6,0	9,3	0,5	8,5	20,4	16,6	48,4	5 083
	Besoins les plus grands	39,2	27,5	11,9	29,3	82,3	70,9	728	32 954	9,7	16,8	0,5	17,2	28,3	26,9	14,6	10 354
	Autres	17,6	10,7	6,5	22,5	46,1	29,9	961	66 913	5,6	8,5	0,5	7,5	19,5	15,4	52,2	4 500
Hamilton	Ensemble	16,8	5,4	7,1	21,8	49,6	29,5	717	54 533	6,0	12,6	1,4	2,8	24,1	15,8	63,1	2 944
	Besoins les plus grands	36,1	12,1	12,2	28,5	77,3	63,7	600	27 075	12,1	22,9	2,5	7,2	38,0	27,4	35,5	5 247
	Autres	14,6	4,7	6,5	21,0	46,4	25,7	730	57 564	5,3	11,4	1,2	2,3	22,6	14,6	66,2	2 689

Tableau 6.2 Caractéristiques moyennes[1] des quartiers : quartiers aux besoins de logement les plus grands et autres quartiers – *(fin)*

RMR	Groupe de secteurs[2]	Ménages examinés sous l'angle du besoin impérieux de logement[3]					Ensemble des ménages										
		% ayant un besoin impérieux de logement	% de logements surpeuplés (norme de taille convenable)	% de logements en mauvais état (norme de qualité convenable)	RTLR moyen[4]	% de ménages locataires en besoin impérieux de logement	% global de ménages locataires	Loyer brut moyen	Revenu médian du ménage	Taux de chômage (%)	% de revenu sous forme de transferts	% d'Autochtones	% d'immigrants récents	% de ménages d'une personne	% de familles monoparentales	% de maisons individuelles	Densité : personnes/km²
St. Catharines–Niagara	Ensemble	13,7	4,0	6,8	21,2	50,1	25,4	646	48 363	6,0	14,3	1,4	1,3	26,8	15,9	71,5	1 347
	Besoins les plus grands	30,7	5,3	11,3	26,7	75,3	54,2	568	29 365	8,9	19,2	2,3	2,7	44,9	26,4	48,4	2 282
	Autres	14,1	3,8	6,3	20,6	46,9	22,3	655	50 426	5,7	13,8	1,4	1,5	24,8	14,7	74,1	1 244
Kitchener	Ensemble	14,0	5,6	6,2	21,4	57,2	32,8	713	57 036	5,6	9,8	0,8	3,5	22,5	14,8	56,6	2 094
	Besoins les plus grands	27,0	8,5	9,4	26,7	80,5	65,2	652	36 426	8,2	13,1	1,5	5,4	39,9	22,2	26,1	2 850
	Autres	12,6	5,2	5,8	20,8	54,5	29,2	720	59 526	5,4	9,2	0,8	3,3	20,6	14,0	60,0	2 010
London	Ensemble	16,0	4,7	6,7	22,2	62,4	35,1	685	50 819	6,9	12,1	1,4	2,3	26,7	16,8	57,8	2 098
	Besoins les plus grands	31,6	5,9	10,3	28,8	84,6	65,6	601	28 584	11,1	20,2	3,6	3,4	43,1	22,7	34,1	2 479
	Autres	14,3	4,6	6,3	21,5	59,9	31,7	695	53 289	6,5	11,2	1,2	2,2	24,9	16,1	60,4	2 056
Windsor	Ensemble	14,9	6,2	7,0	20,5	47,2	26,7	699	55 862	6,5	10,8	1,4	4,7	24,8	18,1	72,9	1 975
	Besoins les plus grands	34,3	11,2	10,5	29,1	83,4	69,7	624	27 554	12,3	19,4	2,2	12,3	44,8	25,8	30,6	4 430
	Autres	12,6	5,6	6,6	19,8	43,0	21,7	708	59 164	5,8	9,8	1,3	3,8	22,4	17,2	77,8	1 689
Grand Sudbury	Ensemble	16,3	3,3	8,4	21,3	59,4	32,9	584	46 698	9,3	14,9	4,9	0,3	25,8	17,1	65,7	731
	Besoins les plus grands	36,0	2,8	9,0	29,0	85,2	78,2	538	22 777	12,6	26,3	6,1	1,2	50,8	30,9	21,0	2 038
	Autres	14,2	3,3	8,3	20,5	55,9	28,0	589	49 275	9,0	13,7	4,7	0,2	23,0	15,6	70,6	590
Thunder Bay	Ensemble	16,5	3,7	8,2	20,7	55,9	29,2	577	47 572	9,1	15,7	7,1	0,3	29,9	18,6	70,2	1 513
	Besoins les plus grands	38,9	5,9	8,9	28,7	85,1	70,8	502	19 430	13,6	29,5	8,6	1,5	61,0	27,4	25,4	1 578
	Autres	14,3	3,5	8,2	19,9	51,9	25,0	584	50 387	8,6	14,3	7,0	0,6	26,7	17,7	74,7	1 506
Winnipeg	Ensemble	14,6	6,2	9,9	20,2	53,6	31,9	555	47 234	6,0	13,9	9,4	2,0	28,3	19,0	65,9	2 650
	Besoins les plus grands	35,5	13,4	15,3	27,7	84,6	70,9	428	20 486	12,8	28,2	30,7	3,8	47,6	37,2	36,6	4 817
	Autres	12,4	5,4	9,3	19,4	49,9	27,7	569	50 146	5,3	12,4	7,1	1,8	26,2	17,1	69,0	2 436
Regina	Ensemble	14,0	4,2	8,0	20,7	56,8	31,7	561	49 107	7,0	13,3	8,6	1,0	27,3	19,9	71,5	1 063
	Besoins les plus grands	32,3	6,7	13,8	28,6	82,2	67,3	500	22 129	14,7	27,3	24,0	1,7	50,1	30,1	31,7	3 130
	Autres	12,0	3,7	7,4	19,8	53,9	27,7	568	52 099	6,2	11,8	7,2	0,9	24,7	18,8	73,7	1 943
Saskatoon	Ensemble	13,9	4,6	6,3	22,0	62,3	34,6	563	43 879	7,9	13,0	10,2	1,7	27,4	17,9	63,8	1 735
	Besoins les plus grands	32,7	10,2	10,8	27,4	75,2	64,3	399	18 698	22,9	22,9	32,5	4,8	45,8	36,8	45,9	2 162
	Autres	11,9	4,0	5,8	21,4	60,8	31,3	581	46 616	6,3	11,9	7,8	1,4	25,4	16,3	65,8	1 688
Calgary	Ensemble	12,7	4,8	5,3	20,7	43,3	25,9	876	63 098	5,0	7,9	2,5	3,7	20,6	15,0	63,7	2 342
	Besoins les plus grands	24,8	9,0	9,7	25,2	71,3	55,2	721	40 110	6,5	11,7	5,0	5,6	32,7	20,3	33,5	3 551
	Autres	11,3	4,3	4,8	20,2	40,2	22,7	893	65 623	4,8	7,3	2,2	3,5	19,2	14,5	69,3	2 432
Edmonton	Ensemble	13,0	5,6	7,3	20,1	52,4	31,6	661	52 839	5,5	11,0	4,9	2,3	23,5	17,1	61,9	2 144
	Besoins les plus grands	25,0	10,4	9,7	25,5	81,7	63,7	574	32 050	8,5	17,2	9,5	3,5	41,7	24,9	33,7	3 525
	Autres	11,6	5,1	7,0	19,5	48,9	28,0	671	55 124	5,2	10,3	4,4	2,1	21,5	16,3	64,5	1 992
Abbotsford	Ensemble	12,9	6,2	6,9	22,8	50,3	27,3	713	49 453	8,6	13,5	5,6	2,6	20,5	15,7	63,6	1 563
	Besoins les plus grands	27,2	6,3	8,8	28,0	78,4	56,9	596	29 992	12,6	21,3	6,7	0,8	43,6	22,9	25,7	1 996
	Autres	11,5	6,2	6,7	22,3	46,4	24,5	725	51 336	8,2	12,7	5,5	2,8	18,3	13,0	67,4	1 521
Vancouver	Ensemble	17,5	9,2	7,9	23,7	54,0	35,2	884	54 442	7,3	10,5	2,0	8,2	34,5	18,1	30,3	3 857
	Besoins les plus grands	34,2	15,2	11,4	29,2	82,0	67,2	666	30 574	11,6	18,3	4,3	11,5	46,4	21,0	13,4	5 207
	Autres	15,7	8,6	7,6	23,1	50,8	31,6	909	57 123	6,9	9,6	1,7	7,8	32,1	14,5	34,5	3 481
Victoria	Ensemble	15,1	4,2	6,2	22,5	57,5	33,9	795	53 521	6,3	12,5	2,9	1,6	29,7	16,3	55,8	2 090
	Besoins les plus grands	29,0	7,2	7,5	30,6	87,4	70,6	665	28 553	9,6	16,8	3,7	2,8	53,9	23,6	12,9	5 146
	Autres	13,5	3,9	6,1	21,6	54,1	29,7	810	53 042	6,3	12,0	2,7	1,4	26,9	15,4	60,3	1 739

1. Il s'agit de moyennes simples, c'est-à-dire non pondérées qui décrivent les conditions moyennes à l'échelle des quartiers, et non par les conditions qui règnent dans l'ensemble dans un groupe de quartiers.
2. Nous avons exclu de l'univers des ménages examinés sous l'angle du besoin impérieux de logement les ménages agricoles, les ménages des bandes et des réserves, les ménages autrement nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu. Nous avons aussi exclu des moyennes les secteurs dont Statistique Canada a supprimé les données par souci de confidentialité.
3. La catégorie « besoins les plus grands » comprend les secteurs de recensement aux besoins les plus grands, c'est-à-dire la tranche de 10 % des secteurs où les besoins impérieux de logement sont les plus fréquents.
4. Rapport frais de logement-revenu.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement et Statistique Canada (*Recensement du Canada–Profils des communautés* (95F0495XCB01005)).

Tableau 6.3 Concentration des ménages autochtones ayant un besoin impérieux de logement, certaines RMR, 2001[1]

	Ménages autochtones au besoin impérieux de logement[2]	Nombre de secteurs aux besoins les plus grands[3]	Pourcentage de ménages autochtones au besoin impérieux de logement qui demeurent dans les secteurs aux besoins les plus grands pour ces ménages (a)	Pourcentage de l'ensemble des ménages qui demeurent dans les secteurs aux besoins les plus grands pour les ménages autochtones (b)	Indice de concentration (a/b)	Indice de dissimilitude[4]
Ensemble des RMR[5]	**32 385**	**363**	**43,9**	**9,2**	**4,8**	**0,519**
Halifax	535	9	52,3	12,8	4,1	0,554
Montréal	1 325	85	74,7	9,5	7,9	0,856
Ottawa–Hull	1 500	23	40,7	9,2	4,4	0,534
Toronto	2 440	92	52,9	8,5	6,3	0,760
Hamilton	940	17	46,3	8,0	5,8	0,652
St. Catharines–Niagara	555	9	36,0	9,9	3,6	0,531
London	815	10	39,3	8,5	4,6	0,518
Grand Sudbury	640	4	28,9	10,4	2,8	0,308
Thunder Bay	915	3	25,1	9,0	2,8	0,375
Winnipeg	6 410	16	43,8	8,1	5,4	0,500
Regina	1 890	5	43,4	9,2	4,7	0,506
Saskatoon	2 300	5	37,0	7,0	5,3	0,488
Calgary	2 060	19	34,0	9,1	3,7	0,447
Edmonton	3 815	20	39,8	10,9	3,6	0,446
Vancouver	5 290	39	49,7	10,1	4,9	0,484
Victoria	955	7	37,7	11,4	3,3	0,416

1. Sont exclues les RMR comptant moins de 500 ménages autochtones au besoin impérieux de logement. Sauf à la première colonne de données, sont aussi exclus les secteurs de recensement dont Statistique Canada a supprimé les données par souci de confidentialité. Nous avons enfin exclu de l'univers des ménages examinés sous l'angle du besoin impérieux de logement les ménages agricoles, les ménages des bandes et des réserves, les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
2. Les données de cette colonne sont des totaux à l'échelle des RMR qui comprennent les secteurs de recensement dont les données ont été supprimées par Statistique Canada. À cause de l'arrondissement aléatoire à Statistique Canada, les totaux de cette colonne peuvent légèrement différer de ceux qui sont présentés ailleurs dans ce rapport.
3. Les secteurs aux besoins les plus grands sont la tranche de 10 % des secteurs de recensement comptant en proportion le plus de ménages autochtones au besoin impérieux de logement.
4. Nous avons calculé l'indice de dissimilitude à l'échelle des RMR comme une moyenne pondérée des indices individuels des RMR, le nombre de ménages autochtones au besoin impérieux de logement servant alors à la pondération.
5. Les totaux à l'échelle des RMR comprennent seulement les RMR où 500 ménages autochtones et plus ont un besoin impérieux de logement.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Tableau 6.4 Concentration des ménages d'immigrants récents ayant un besoin impérieux de logement, certaines RMR, 2001[1]

	Ménages autochtones au besoin impérieux de logement[2]	Nombre de secteurs aux besoins les plus grands[3]	Pourcentage de ménages autochtones au besoin impérieux de logement qui demeurent dans les secteurs aux besoins les plus grands pour ces ménages (a)	Pourcentage de l'ensemble des ménages qui demeurent dans les secteurs aux besoins les plus grands pour les ménages d'immigrants récents (b)	Indice de concentration (a/b)	Indice de dissimilitude[4]
Ensemble des RMR[5]	**70 425**	**432**	**41,0**	**10,6**	**3,9**	**0,449**
Montréal	9 780	85	54,4	9,9	5,5	0,597
Ottawa–Hull	3 165	23	46,8	11,1	4,2	0,509
Toronto	36 190	92	36,9	10,8	3,4	0,414
Hamilton	1 385	17	62,1	12,1	5,1	0,629
Kitchener	795	9	34,0	7,7	4,4	0,550
London	945	10	43,4	9,0	4,8	0,506
Windsor	935	7	57,2	12,2	4,7	0,530
Winnipeg	785	16	52,2	9,8	5,3	0,672
Calgary	2 250	19	36,9	11,4	3,2	0,408
Edmonton	1 205	20	48,1	10,2	4,7	0,582
Vancouver	12 990	39	33,9	10,6	3,2	0,368

1. Sont exclues les RMR comptant moins de 500 ménages d'immigrants récents ayant un besoin impérieux de logement. Sauf à la première colonne de données, sont aussi exclus les secteurs de recensement dont Statistique Canada a supprimé les données par souci de confidentialité. Nous avons enfin exclu de l'univers des ménages examinés sous l'angle du besoin impérieux de logement les ménages agricoles, les ménages des bandes et des réserves, les ménages au revenu nul ou négatif et ceux dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs au revenu.
2. Les données de cette colonne sont des totaux à l'échelle des RMR qui comprennent les secteurs de recensement dont les données ont été supprimées par Statistique Canada. A cause de l'arrondissement aléatoire à Statistique Canada, les totaux de cette colonne peuvent légèrement différer de ceux qui sont présentés ailleurs dans ce rapport.
3. Les secteurs aux besoins les plus grands sont la tranche de 10 % des secteurs de recensement comptant en proportion le plus de ménages d'immigrants récents ayant un besoin impérieux de logement.
4. Nous avons calculé l'indice de dissimilitude à l'échelle des RMR comme une moyenne pondérée des indices individuels des RMR, le nombre de ménages d'immigrants récents au besoin impérieux de logement servant alors à la pondération.
5. Les totaux à l'échelle des RMR comprennent seulement les RMR où 500 ménages d'immigrants récents et plus ont un besoin impérieux de logement.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 6.1 : Secteurs de recensement de Halifax par groupe de besoins impérieux, 2001

Voir les définitions des groupes de besoins impérieux dans le texte d'accompagnement.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 6.2 : Secteurs de recensement de Québec par groupe de besoins impérieux, 2001

Voir les définitions des groupes de besoins impérieux dans le texte d'accompagnement.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 6.3 : Secteurs de recensement de Montréal par groupe de besoins impérieux, 2001

Voir les définitions des groupes de besoins impérieux dans le texte d'accompagnement.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 6.4 : Secteurs de recensement d'Ottawa–Hull par groupe de besoins impérieux, 2001

Voir les définitions des groupes de besoins impérieux dans le texte d'accompagnement.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

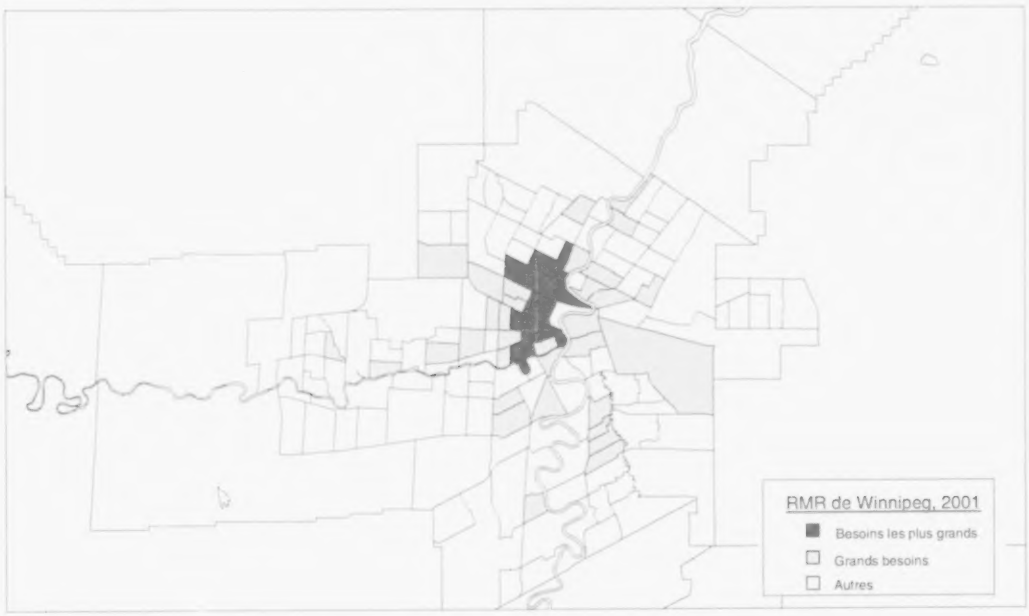
Figure 6.5 : Secteurs de recensement de Toronto par groupe de besoins impérieux, 2001

Voir les définitions des groupes de besoins impérieux dans le texte d'accompagnement.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 6.6 : Secteurs de recensement de Hamilton par groupe de besoins impérieux, 2001

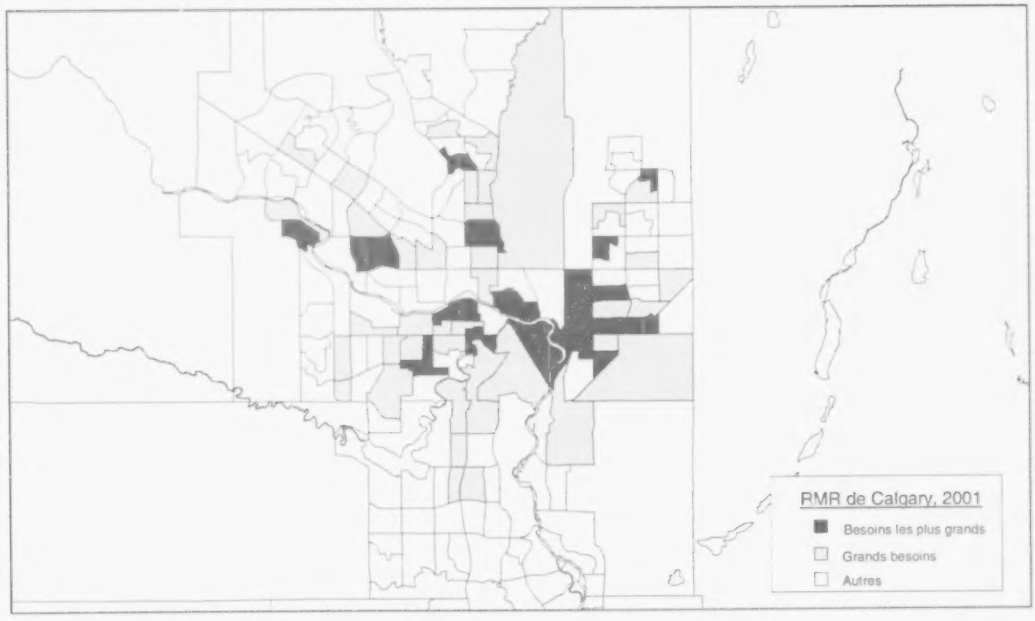
Voir les définitions des groupes de besoins impérieux dans le texte d'accompagnement.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 6.7 : Secteurs de recensement de Winnipeg par groupe de besoins impérieux, 2001



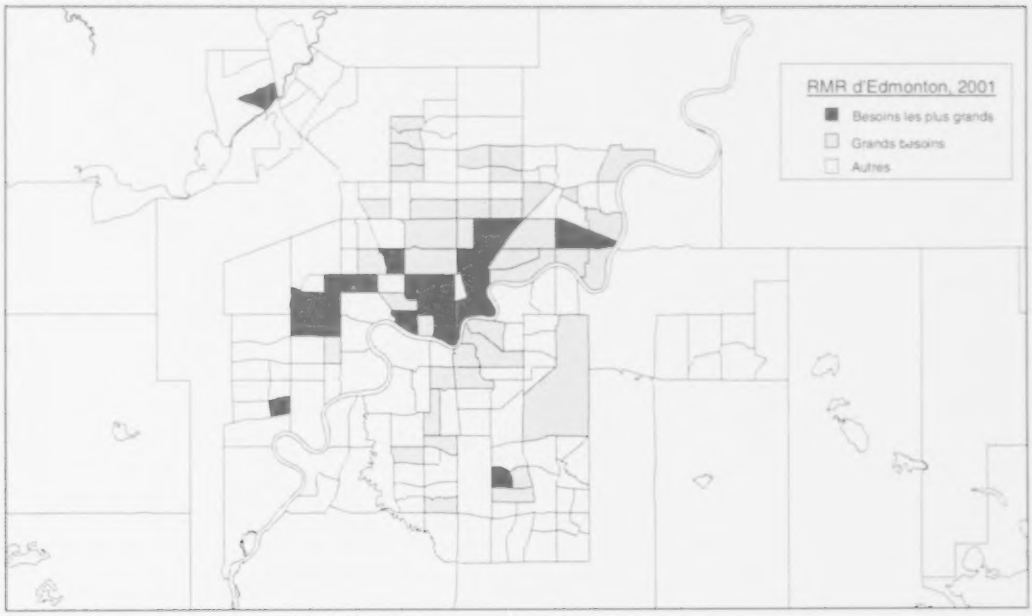
Voir les définitions des groupes de besoins impérieux dans le texte d'accompagnement.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 6.8 : Secteurs de recensement de Calgary par groupe de besoins impérieux, 2001



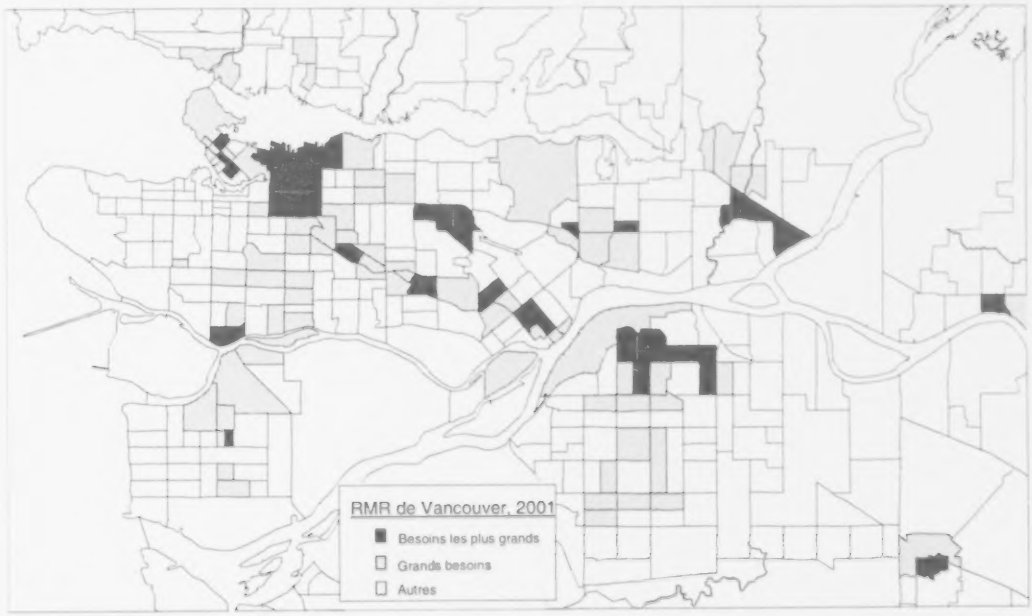
Voir les définitions des groupes de besoins impérieux dans le texte d'accompagnement.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 6.9 : Secteurs de recensement d'Edmonton par groupe de besoins impérieux, 2001



Voir les définitions des groupes de besoins impérieux dans le texte d'accompagnement.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Figure 6.10 : Secteurs de recensement de Vancouver par groupe de besoins impérieux, 2001



Voir les définitions des groupes de besoins impérieux dans le texte d'accompagnement.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement).

Chapitre 7

Conclusion

Dans ce rapport, nous appliquons les indicateurs de logement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux données des recensements de 1991, 1996 et 2001 pour évaluer les conditions d'habitation des ménages demeurant dans les 27 régions métropolitaines de recensement du Canada. Nous y examinons les tendances de la population et du marché de l'habitation pour mieux expliquer la situation du logement dans les RMR et, à l'intérieur de ces territoires urbains, dans les secteurs de recensement. L'application des indicateurs de qualité convenable, de taille convenable et d'abordabilité de l'habitation permet de distinguer les ménages qui habitent ou sont capables d'obtenir un logement acceptable de ceux auxquels le logement acceptable est inaccessible et qui sont donc considérés comme ayant un besoin impérieux de logement.

Notre rapport indique que les frais de logement ont monté plus vite que les revenus des ménages dans la première moitié des années 1990, mouvement qui devait s'inverser dans la seconde moitié au gré du renforcement de l'économie. La croissance des revenus s'est accélérée, aidant ainsi à améliorer les conditions de logement de 1996 à 2001. Les ménages dépensaient proportionnellement moins de leur revenu au chapitre de l'habitation en 2001 qu'en 1996. Dans notre rapport, on peut aussi constater que la croissance des ménages et l'activité sur le marché de l'habitation ont amplement varié selon les RMR, tout comme la croissance de l'emploi et du revenu. L'effet net en a été que l'amélioration des conditions de logement de 1996 à 2001 n'a pas entièrement compensé la détérioration qui avait eu lieu de 1991 à 1996. En 2001, un ménage des RMR canadiennes sur six avait un besoin impérieux de logement; c'est un peu plus qu'en 1991.

Nous indiquons qu'un certain nombre de groupes à faible revenu s'exposent tout particulièrement aux besoins de logement, entre autres les ménages autochtones, les familles monoparentales, les personnes seules (notamment les femmes) et les ménages d'immigrants récents. Les ménages au besoin impérieux de logement sont souvent inactifs ou en chômage ou travaillent seulement à temps partiel, et ils dépendront donc fréquemment de l'État pour la majeure partie de leur revenu. Nous montrons que les difficultés d'accès au logement à des prix abordables sont principalement à l'origine des besoins de logement des ménages. On peut également voir que les ménages autochtones et les ménages récemment issus de l'immigration occupent plus que la moyenne des logements en mauvais état (exigeant des réparations majeures) et surpeuplés. Enfin, si notre rapport indique une concentration des besoins impérieux de logement dans certains types de ménages, il démontre aussi que les besoins sont concentrés dans certains secteurs de recensement qui, dans bien des cas mais non dans tous, appartiennent au noyau urbain.

Bibliographie

Bourne, L.S. 1993. « Close Together and Worlds Apart: An Analysis of Changes in the Ecology of Income in Canadian Cities.» *Urban Studies*, 30(8):1293-1317.

Burke, P., C. Casey et G. Doepner. 1981. *Housing Affordability Problems and Housing Need in Canada and the United State s: A Comparative Study*. Washington, D.C. : U.S. Department of Housing and Urban Development.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. 1991. *Besoins impérieux de logement au Canada*. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2003. « Are debt levels of Canadians too much to handle? » *Housing Facts* July 2003. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2003. "Mortgage Refinancing". *Housing Facts* Novembre 2003. Ottawa: Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2004. *Prix des maisons, emprunts garantis par l'avoir propre foncier et dépenses de consommation*. Le point en recherche, série socio-économique 04-006. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2004. *Série sur le logement selon les données du recensement de 2001 : Numéro 2 : La répartition géographique des besoins impérieux de logement et de la croissance des ménages, 1996-2001*. Le point en recherche, série socio-économique 04-001. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2004. *Série sur le logement selon les données du recensement de 2001 : Numéro 5 : Évolution du revenu et des frais de logement des ménages , 1991-2001*. Le point en recherche, série socio-économique 04-027. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *L'Observateur du logement au Canada 2004*. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Citoyenneté et Immigration Canada. 2000. *Les déplacements interprovinciaux des immigrants au Canada*. Collection profils tirés de la BDIM, Janiver 2000. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Heisz, A. et L. McLeod. 2004. *Faible revenu dans les régions métropolitaines de recensement, 1980 à 2000*. Tendances et conditions dans les régions métropolitaines de recensement. N° 89-613-MIF au catalogue. Ottawa : Statisticque Canada.

Statistique Canada. 1993. *Coûts d'habitation et autres caractéristiques des ménages au Canada.* N° 93-330 au catalogue. Ottawa : Statistique Canada.

Statistique Canada. 2002. *Dictionnaire du recensement de 2001.* N° 92-378-XIF01000 au catalogue. Ottawa : Statistique Canada.

Statistique Canada. 2002. *Profil des familles et des ménages canadiens : la diversification se poursuit, Recensement de 2001.* Série analyses, recensement de 2001. N° 96F0030XIF2001003 au catalogue. Ottawa : Statistique Canada.

Statistique Canada. 2003. *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada : le processus, le progrès et les perspectives.* N° 89-611-XIF au catalogue. Ottawa : Statistique Canada.

U.S. Census Bureau. 2002. *Racial and Ethnic Residential Segregation in the United States : 1980-2000.* Census 2000 Special Reports. Washington, D.C.: U.S. Government Printing Office.